

TESIS DOCTORAL

EL TURISMO EN LA ATLÁNTIDA NORTE.
ESTUDIO DEL PARTIDO DE LA COSTA
(PROVINCIA DE BUENOS AIRES – ARGENTINA)

GUSTAVO JAVIER ANNESSI

DIRECTORES

DR. SERGIO MARÍ VIDAL

DR. ALFONSO FERNÁNDEZ TABALES

Marzo 2015

Dedicatoria

A mi padre, que siempre apostó por la educación de sus hijos como única manera de poder desarrollar una vida plena y para que podamos ser los artífices de nuestro propio destino, y que en lo personal fue la guía que me iluminó y dio las fuerzas necesarias en aquellos momentos donde parecía que todo era imposible; con la plena certeza que compartiríamos este día como uno de los más especiales de nuestras vidas.

Agradecimientos

Antes de comenzar resulta necesario mencionar a todas aquellas personas que desde distintos lugares y de diferentes maneras me han permitido poder llegar a concretar este proyecto que se ha hecho demasiado largo.

En primer lugar a Paola, mi mujer, por haberme apoyado desde el inicio de este largo recorrido que llevó una década, con largos y frecuentes viajes en los primeros años, y haberme comprendido también en los muchos momentos de ausencia estando presente durante el tiempo que demandó esta investigación. Y por supuesto también a Lisandro y Francesca, mis hijos, porque he resignado tiempo y dedicación hacia ellos, pero a pesar de su corta edad, han sabido comprender que a través del sacrificio todo lo que nos proponemos se puede alcanzar.

Entrando ya en el proceso de elaboración de esta Tesis, no puedo dejar de agradecer a la Lic. Mariela Lonné, Directora de Turismo del Partido de La Costa en 2009, quien me facilitó la mayor parte de los datos estadísticos que permitieron realizar los Capítulos 8, 9 y 10.

Ya en al plano académico, mi enorme agradecimiento a quienes fueron los directores de mi Tesis: Dr. Sergio Marí Vidal, Profesor Titular de la Universidad Politécnica de Valencia y Dr.

Alfonso Fernández Tabales, Profesor Titular de la Universidad de Sevilla, que a pesar de sus responsabilidades laborales, la distancia y algunos prolongados silencios en el tiempo del cual soy absoluto responsable, siempre se han hecho un espacio, con mucha entrega y un altísimo compromiso, al punto que sus aportes han resultado determinantes para que pueda haber concluido esta investigación.

Resumen

La presente tesis analiza el sistema turístico del Partido de La Costa, localizado al Noreste de la Provincia de Buenos Aires (Argentina); de manera general, se estudia los distintos componentes y sus múltiples relaciones con el ambiente físico natural y con las condiciones de vida de su población.

La Costa ha tenido en las últimas décadas un acelerado crecimiento demográfico que lo ubican entre los más altos del país, asociado de manera directa a su papel como destino turístico de sol y playa.

La tendencia a la concentración de la población, la producción y el consumo en el litoral parece haberse acelerado durante las dos últimas décadas (1990-2010). Una muestra de este proceso es el elevado ritmo de crecimiento de la construcción de viviendas, tanto para uso permanente como residencial, como de aquella infraestructura destinada para oferta turística. Asimismo, se ha modificado el equilibrio territorial en toda la región y además ha generado una presión sobre los recursos no renovables como el agua y el suelo, así como sobre las políticas públicas de vivienda, saneamiento, extensión de servicios, de agua, gas y cloacas, entre otras, las cuales no se están dando a los ritmos del crecimiento poblacional.

Por lo tanto, esta investigación está centrada en analizar la dinámica del turismo del Partido de La Costa intentando interpretar algunas de las implicaciones sobre el ambiente y la calidad de vida de la población en el período 2001-2010. Este recorte espacio-temporal permite analizar con profundidad la dinámica que ha tenido el sector turístico a través del análisis de la oferta hotelera, y además la manera como evolucionaron las condiciones de la calidad de vida en las distintas localidades que integran este partido.

Entre los principales resultados se puede afirmar por un lado que el modelo de desarrollo imperante es de carácter marcadamente inmobiliario, considerando que prácticamente no hubo incrementos significativos en la cantidad de establecimientos y plazas hoteleras a lo largo de la década 2000-2010, y que por otro lado la producción del territorio sobre la zona costera, sin considerar las dinámicas ambientales características del lugar, está llevando a un deterioro gradual que puede desencadenar fuertes problemáticas ambientales, por lo que este modelo de desarrollo pone de relieve una serie de consecuencias socio-ambientales que en caso de no ser resueltas y/o tenidas en cuenta para los nuevos proyectos turísticos en ejecución o en la fase de planificación podría tener consecuencias directas negativas sobre su imagen como destino turístico.

Summary

This doctoral thesis analyses the tourism system of La Costa District, which is located in the northeast of the Province of Buenos Aires (Argentina); in general terms, it studies the different components and its multiple relations with the physical and natural environment as well as the living conditions of its population.

In the last decades, one of the fastest demographic growth has taken place in La Costa District; this is also associated to its popularity as a holiday and touristic spot.

High concentration rates in population, production and consumerism have accelerated for the last two decades (1990-2010). This process can be seen in house building for permanent living and for vacation rentals. Not only has this phenomenon had a profound impact on the territorial balance in the region, but also it has modified the non-renewable resources like water and land, and public policies of housing, drainage, public services such as water, gas network and sewer system. Comparing to the population growth, there has been an uneven pace of expansion of these services.

Therefore, this investigation focuses on analyzing how tourism in La Costa District has had an impact on the environment and the living conditions of its inhabitants in the period from 2001

to 2010. This space-time analysis allows to examine the way hotel offering has had in the touristic industry and how the quality in living conditions has evolved in the different communities that belong to this area.

On the one hand, among the main findings and considering that there has not been a marked increase in the number of hotel buildings and the quantity of hotel vacancies, it can be asserted that the prevailing development model is property market in the period ranging from 1990 – 2000. On the other hand, the overall production capacity in the seaside area is leading to a gradual decline that can trigger harmful environmental problems. Consequently, this development model highlights some social – environmental consequences which, if they are left unsolved or unattended in prospective projects or future urban planning, might have a negative effect on its image as a tourist attraction.

Resum

La present tesi analitza el sistema turístic del Partit de la Costa, el qual està localitzat al nord-est de la Província de Buenos Aires (Argentina); de manera general, s'estudien els diferents components i les seues múltiples relacions amb l'ambient físic natural i amb les condicions de vida de la seua població.

La Costa ha tingut en les últimes dècades un accelerat creixement demogràfic que ho situen entre els més accelerats del país, associat de manera directa al seu paper com a destinació turística de sol i platja.

La tendència a la concentració de la població, la producció i el consum en el litoral sembla haver-se accelerat durant les dues últimes dècades (1990-2010). Una mostra d'aquest procés és l'accelerat ritme de creixement de la construcció d'habitatges, tant per a ús permanent com a residencial, com d'aquella infraestructura destinada per a oferta turística. Així mateix, s'ha modificat l'equilibri territorial en tota la regió i a més ha generat una pressió sobre els recursos no renovables com l'aigua i el sòl, així com sobre les polítiques públiques d'habitatge, sanejament, extensió de serveis, d'aigua, gas i clavegueres, entre unes altres, les quals no s'estan donant als ritmes del creixement poblacional.

Per tant, aquesta recerca està centrada a analitzar la dinàmica del turisme del Partit de la Costa intentant interpretar algunes de les implicacions sobre l'ambient i la qualitat de vida de la població en el període 2001-2010. Aquest retalle espai-temporal permet analitzar amb profunditat la dinàmica que ha tingut el sector turístic a través de l'anàlisi de l'oferta hotelera, i a més la manera com van evolucionar les condicions de la qualitat de vida en les diferents localitats que integren aquest partit.

Entre els principals resultats es pot afirmar d'una banda que el model de desenvolupament imperant és de caràcter marcadament immobiliari, considerant que pràcticament no va haver-hi increments significatius en la quantitat d'establiments i places hoteleres al llarg de la dècada 1990-2000, i que d'altra banda la producció del territori sobre la zona costanera, sense considerar les dinàmiques ambientals característiques del lloc, està portant a una deterioració gradual que pot desencadenar fortes problemàtiques ambientals, per la qual cosa aquest model de desenvolupament posa en relleu una sèrie de conseqüències soci-ambientals que en cas de no ser resolts i/o tinguts en compte per als nous projectes turístics en execució o en la fase de planificació podria tenir conseqüències directes negatives sobre la seua imatge com a destinació turística.

Índice

Índice de Tablas

Índice de Figuras

Índice de Imágenes

Índice de mapas

Capítulo 1

Introducción

Esta introducción tiene por objetivo en primer lugar realizar una presentación y justificación de la investigación de la tesis doctoral, y posteriormente continúa con una sintética descripción del área objeto de estudio, el Partido[1] de La Costa, haciendo hincapié sobre los orígenes de este espacio litoral. Por último, se presenta como está estructurada la tesis.

[1] Los "partidos" son la división jurídica, política y administrativa en que se divide la provincia de Buenos Aires, la cual cuenta en la actualidad con un total de 135 partidos. En las restantes provincias argentinas se denominan departamentos.

1.1. Presentación del trabajo y justificación

El área objeto de estudio seleccionada para esta tesis doctoral es el Partido de La Costa, perteneciente a la costa atlántica del Norte de la Provincia de Buenos Aires. Este partido ha tenido en las últimas décadas un acelerado crecimiento demográfico asociado de manera directa a su papel como destino turístico de sol y playa. Este crecimiento es varias veces superior al promedio provincial y nacional, teniendo los partidos litorales, de reciente creación (1978), como es el caso de La Costa, las más altas tasas de crecimiento del país. La tendencia a la concentración de la población, la producción y el consumo en el litoral parece haberse acelerado durante las dos últimas décadas (1990-2010). Una muestra de este proceso es el elevado ritmo de crecimiento de la construcción de viviendas, tanto para uso permanente como residencial, como de aquella infraestructura destinada para oferta turística. Así como este fenómeno ha modificado el equilibrio territorial en toda la región, además ha generado una presión sobre los recursos no renovables como el agua y el suelo, como también sobre las políticas públicas de vivienda, saneamiento, extensión de servicios, de agua, gas y cloacas, entre otras, las cuales no se están dando a los ritmos del crecimiento poblacional.

El desarrollo de la actividad turística está generando un proceso de basculamiento poblacional desde la zona de interior ha-

cia la zona litoral. El Partido de La Costa, junto a Pinamar y Villa Gesell[2], para el año 1980 concentraban el 35% de la población de la región del Este de la Provincia de Buenos Aires; una década más tarde incrementaron su participación al 44%, para el 2001 al 54% y para 2010 al 57,54% del total de la región. Este proceso está generando como contrapartida una situación de estancamiento demográfico en la zona interior que no puede siquiera mantener su propio crecimiento vegetativo. La zona litoral en su conjunto ha tenido un incremento demográfico en el último período intercensal (2001-2010) del 20,5% mientras que la zona interior lo hizo a un 5,6%.

Al no contar estos tres partidos con Universidades Públicas, que en nuestro país son los principales centros de generación de conocimientos, incide para que los antecedentes de trabajos de investigación sean aún escasos. Por lo tanto, esta Tesis, se propone analizar el sistema turístico del Partido de La Costa de manera general, analizando sus distintos componentes y sus múltiples relaciones con el ambiente físico natural y con las condiciones de vida de su población.

---

[2] Los partidos de La Costa, Villa Gesell y Pinamar conforman la Atlántida Norte, al ser los distritos más septentrionales del país que sus costas son bañadas por el Océano Atlántico; estos tres partidos forman parte de la *región del Este* de la Provincia de Buenos Aires, donde los 8 partidos restantes son de interior, coexistiendo prácticamente en la *región del Este*, dos zonas bien diferenciadas: litoral e interior. En el Capítulo 6 se analiza en detalle el espacio geográfico de la "*región del Este bonaerense*".

La elección del área objeto de estudio se sustenta en los siguientes enunciados, entre otros:

a) Este proceso de crecimiento demográfico de las localidades litorales terminó gestando la creación de tres nuevos partidos surgidos de la subdivisión de otros dos que vieron reducida su superficie (General Lavalle y General Madariaga), al tiempo que perdieron sus costas, y además fueron privados de los recursos económicos que las actividades relacionadas con el turismo generaban. De esta manera, el Partido de La Costa (junto a Pinamar y Villa Gesell) creado en 1978, es un desprendimiento territorial generado por el crecimiento demográfico asociado a un desarrollo incipiente del turismo en la zona litoral (Ver Mapa 1.3.).

b) Este partido ha tenido un explosivo crecimiento demográfico en los últimos 30 años (1980-2010), relacionado con el crecimiento del turismo litoral. Este crecimiento implicó que prácticamente triplicara su población entre los años 1980 y 2010.

c) El crecimiento demográfico de esta región estuvo exento de cualquier proceso de planificación territorial lo que ha desencadenado problemas sociales, económicos, ambientales, entre otros, teniendo implicaciones en la calidad de vida de la población.

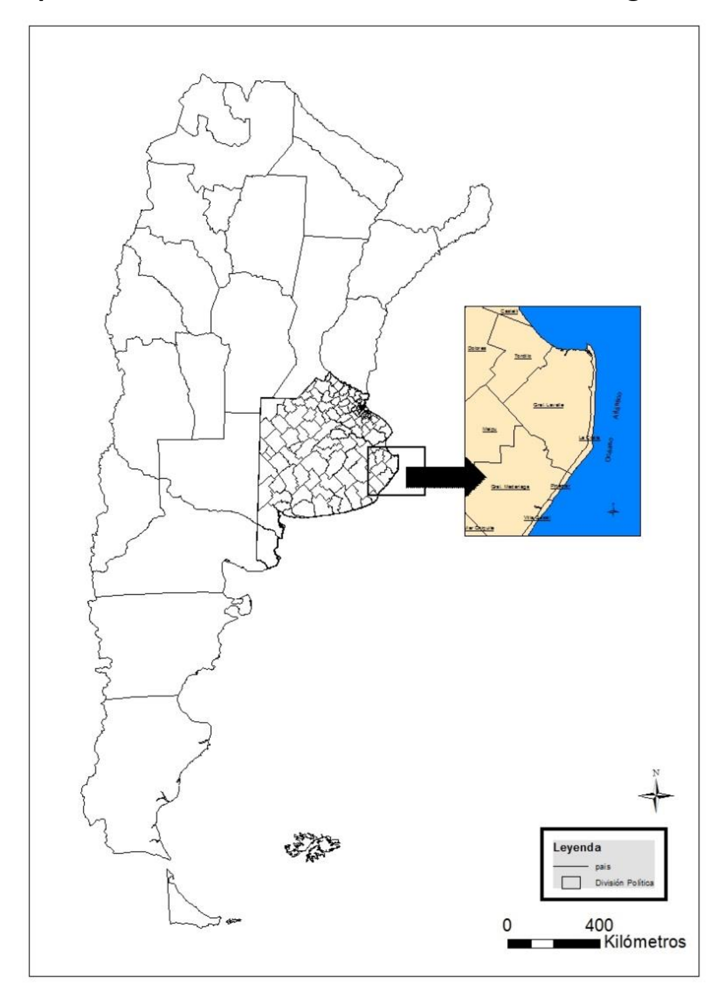
d) Al tratarse de un proceso relativamente reciente en comparación con otros similares ocurridos en destinos turísticos más maduros, su análisis y diagnóstico de claves interpretativas puede ser de utilidad como base de conocimientos para prevenir problemas ya surgidos en otros ámbitos.

1.2. Localización del área de estudio: ámbito territorial de estudio.

Esta tesis doctoral se centra espacialmente en el Partido de *La Costa*, uno de los 135 que integran la Provincia de Buenos Aires (Ver Mapa 1.1.).

Centrarse en el estudio de La Costa, permite asegurar un adecuado nivel de concreción y exhaustividad en lo que se refiere al análisis de las características sectoriales, territoriales y socio-ambientales.

Mapa 1.1.: Ubicación del Partido de La Costa-Argentina.



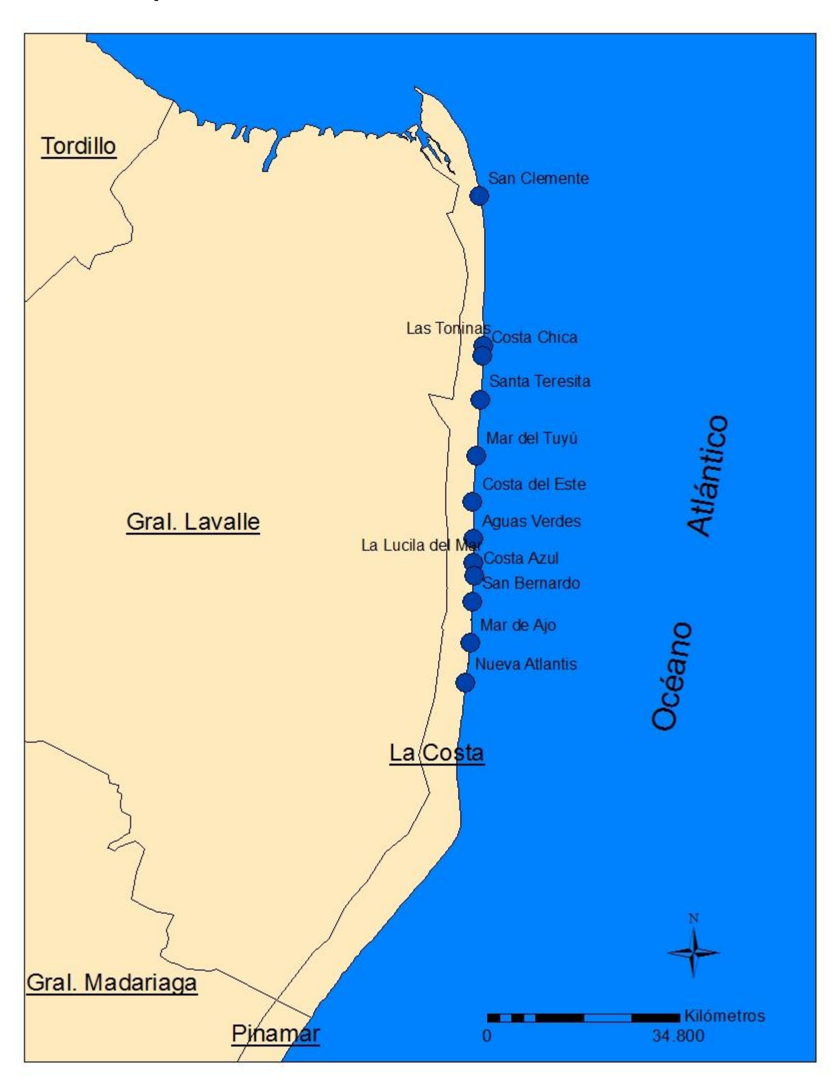
Fuente: Elaboración propia.

El Partido de La Costa actualmente está integrado por 12 localidades/balnearios y tiene el estatus de cabecera del partido la localidad de Mar del Tuyú (ver Mapa 1.2). Tiene además la particularidad de ser uno de los más recientes en su conformación en toda la Provincia de Buenos Aires. Junto con Pina-

mar, Villa Gesell y Monte Hermoso (este último en el Sur de la Provincia de Buenos Aires) fueron creados a partir de la escisión de otros partidos centenarios en el año 1978. La Costa, Pinamar y Villa Gesell, que integran la zona de la Atlántida Norte, fueron conformados por y desde estructuras de decisión extraterritoriales (de orden nacional) habiendo alcanzado su autonomía administrativa al generarse movimientos separatistas locales que les han permitido "desprenderse" de partidos con fuerte identidad en las actividades rurales, siendo las preponderantes aquellas asociadas a la ganadería bovina extensiva (Ver Mapa 1.3.).

Las incipientes localidades que comenzaron a formarse en las primeras décadas del siglo pasado en la zona litoral de los partidos de General Madariaga y General Lavalle, fueron creciendo de manera continua hasta la actualidad.

Mapa 1.2.: Localidades del Partido de La Costa.



Fuente: Elaboración propia.

1.3. Origen de los partidos costeros: el caso del Partido de La Costa

Los balnearios costeros que hoy conforman el Partido de La Costa tienen su origen en las primeras décadas del siglo XX cuando comienzan a conformarse los primeros sitios de veraneo. A finales de la década de 1930, comienza a desarrollarse en la zona costera del Partido de General Lavalle, un movimiento turístico que da origen a las localidades de San Clemente del Tuyú y Mar de Ajó y en la década siguiente surge la localidad de Santa Teresita (Bertoncello, 1992).

Con el correr de los años aparecieron el resto de los balnearios, que con el crecimiento se conformaron en localidades: Las Toninas, Costa Chica, Mar del Tuyú, Costa del Este, Aguas Verdes, La Lucila del Mar, Costa Azul, San Bernardo del Tuyú, y las incipientes urbanizaciones de Nueva Atlantis, Pinar del Sol y Costa Esmeralda, ya en la última década del siglo pasado.

Todas estas localidades-balnearios formaron parte del Partido de General Lavalle hasta el 1 de julio de 1978. Mediante la Ley nº 9024 del 11 de abril del mismo año, se crea el partido denominado *Municipio Urbano de la Costa*, y luego en 1983 por decreto Ley 9949/83 se sustituyó la denominación de los partidos creados por la Ley N° 9024, siendo llamado a partir de este año directamente como Partido de La Costa, y se estable-

ce que la cabecera del mismo sería la localidad de Mar del Tuyú.

Mapa 1.3. : La zona de estudio antes y después de 1978.

Antes del 1 de Julio de 1978

Tordillo
General Lavalle
Océano Atlántico
Gral. Madariaga
11.000 5.500 0 11.000 Kilómetros

Después del 1 de Julio de 1978

Tordillo
La Costa
General Lavalle
Océano Atlántico
Gral. Madariaga
11.000 5.500 0 11.000 Kilómetros

Fuente: Elaboración propia.

1.4. Presentación del ámbito de estudio: caracterización del Partido de La Costa

El Partido de La Costa tiene una disposición Norte-Sur, de forma alargada con 95 km de extensión y un ancho máximo de 10 km., aunque en la mayoría de su extensión el ancho promedio es de 5 km.

En líneas generales, desde sus marcos naturales, en todo este espacio predominan los rasgos de homogeneidad. Las diferencias más importantes están dadas fundamentalmente por los manejos de las acciones de forestación en los orígenes de estos balnearios, que permitieron que algunos se distingan sobre el resto al contar con mayores superficies con plantaciones artificiales.

Es una franja territorial constituida por materiales arenosos producidos y acarreados por la acción marina, que sufren remoción permanente por parte del viento e impiden el desarrollo de la vegetación y el suelo. Sólo en aquellos lugares en donde la acción antrópica favoreció el surgimiento de diversas especies arbóreas y arbustivas se ha estabilizado el substrato permitiendo el desarrollo de suelos muy incipientes, en los que únicamente puede reconocerse un horizonte superficial con escasa acumulación de materia orgánica.

Toda esta extensión se caracteriza por colonias de dunas costeras dispuestas en forma de cordones. Algunas de sus crestas son activas, en tanto que otras están fijadas por la vegetación artificial implantada para este fin.

El clima presenta características asociadas al templado oceánico, registrando una temperatura media anual de 14ºC, mientras que la media en verano es de 20ºC y la marca promedio invernal alcanza los 8ºC. Con respecto a las precipitaciones, los valores máximos se registran durante el verano. A pesar de que la intensidad de las lluvias es mayor en la temporada estival, el volumen más importante, se escurre superficialmente o se evapora con facilidad debido a las altas temperaturas. Por su parte, la época con mayor intensidad de vientos, en términos generales, es de septiembre a enero, siendo las direcciones predominantes durante la temporada estival las provenientes del Este y Nordeste por la influencia del anticiclón del Atlántico y la baja presión continental. Contrariamente, durante los meses de invierno, la situación se revierte debido a la acción de un centro de alta presión en el continente, predominando los vientos de los cuadrantes Oeste y Sudoeste.

Geomorfológicamente en esta superficie, las corrientes litorales aportan abundantes arenas, con una velocidad de sedimentación lo suficientemente grande para que, en las playas,

el viento de mar disponga de materiales para construir dunas. Estas dunas no aparecen aisladas sino formando franjas continuas cuyo rápido incremento supera toda acción competitiva del drenaje interior del continente, obligando a la formación de lagunas a espaldas de las franjas de dunas. La presencia de estos cuerpos lacustres genera dificultades en el drenaje hacia el océano, razón por la cual se han construido canales para facilitar el escurrimiento[3].

En líneas generales las costas presentan pendientes suaves con total ausencia de bancos de toscas o rocas.

1.4.1. Breve caracterización de las playas de los balnearios/localidades

Dispuestos de Norte a Sur, la primera de las localidades es San Clemente, cuyas playas son muy abiertas, rectas y sin bahías, con un ancho de 30 metros; además, se caracterizan por la presencia de un cordón de médanos que oscila entre los 2,5 y 6 metros de altura, fijados al terreno por especies vegetales, tales como la "uña de gato" y los tamariscos. Las arenas de estas playas son finas y volátiles y el origen de las mismas es calcáreo y contiene restos de conchillas.

[3] Siragusa (1984), Morello (2002), Chioza Figueiras (1981).

Las playas de las localidades de Las Toninas y Costa Chica, son rectas, con un ancho variable, que oscila entre los 100 y 150 metros. Son costas de poca profundidad y suave oleaje.

La ciudad actual de Santa Teresita fue fundada el 3 de marzo de 1946, siendo en sus orígenes un paraje que formaba parte de la estancia San Bernardo, siendo uno de los primeros balnearios que comienza a desarrollarse. Las arenas de esta playa son muy finas y contienen en su composición restos de conchillas. Durante la bajamar, las playas poseen un ancho aproximado de 80 metros, reduciéndose considerablemente en pleamar.

La ciudad de Mar del Tuyú es la cabecera del Partido de La Costa. Presenta escasa vegetación, con excepción de algunos sectores, donde hay grandes extensiones de plantaciones de pinos. Sus playas son amplias y con escasa pendiente.

El balneario de Costa del Este fue fundado en 1966, cuando todavía era un sitio despoblado. Los pioneros fijaron médanos y los caminos se hicieron sin alterar la suave topografía del terreno. Para ello, plantaron tamariscos y acacias, formando una duna densamente forestada. Posteriormente se agregaron pinos de varias especies, álamos, eucaliptus y sauces. Actualmente, el predio urbano se encuentra totalmente forestado,

conociéndose a Costa del Este como la ciudad del “millón de pinos”. Sus costas son muy similares a las de Santa Teresita.

La localidad de Aguas Verdes se encuentra equidistante a 4 km. de Costa del Este y La Lucila del Mar. Está conformado por amplias playas, y se destaca la presencia de una franja de dunas que alcanza los seis metros de altura. La vegetación de la zona está representada por especies de eucaliptos, pinos, acacias y álamos.

En el límite entre Aguas Verdes y La Lucila del Mar se encuentra el “monte de Duhau”, denso bosque de acacias, pinos y eucaliptos.

La Lucila del Mar por su parte se encuentra a menos de un kilómetro de Costa Azul. También se conoce a este sitio como el “jardín del partido”, dado que su trazado urbano fue concebido teniendo en cuenta el equilibrio permanente entre los espacios construidos y los espacios verdes. Las playas son rectas, con un ancho variable de 50-80 metros. Sus dimensiones la hacen apta para la realización de deportes náuticos. La altura máxima del cordón de dunas es de cuatro metros. La vegetación empleada para fijar los médanos está representada por extensas poblaciones de tamarindos.

En Costa Azul predominan las casas tipo chalet, se caracterizan por su particular arquitectura, ya que se asemejan a naves

con ventanas en forma de ojo de buey. Sus playas son similares a las de La Lucila del Mar.

Por su parte, el surgimiento de la ciudad de San Bernardo, uno de los balnearios primigenios, ya que su origen es del alrededor del año 1942; en las primeras dos décadas se fijaron los médanos a través de la forestación y de manera simultánea comienza la construcción de viviendas. Actualmente es la localidad balnearia más visitada del partido y es la que tiene mayor actividad nocturna durante la temporada de verano, la cual ofrece el perfil de una ciudad ampliamente equipada para la recepción del turismo. Las playas están separadas de la ciudad por médanos fijados con tamariscos.

Mar de Ajó está situada en una planicie de poca altura y con una pendiente suave hacia el mar. Las playas tienen un ancho aproximado de 100 metros durante la bajamar. Las arenas son finas y suaves, y los médanos costeros, cambiantes e irregulares. La movilidad de las dunas obliga a realizar esfuerzos constantes para su contención y fijación, evitando de ese modo, el avance hacia la zona residencial de la localidad.

Hacia el Sur, se encuentran los balnearios de Nueva Atlantis, Costa Esmeralda y Pinar del Sol, que pasan casi inadvertidas al turista, puesto que no hace mucho tiempo, se realizó el loteo de estas tierras.

Pinar del Sol y Costa Esmeralda, son los últimos balnearios del Partido de La Costa. A este sector se lo conoce como "zona de altos médanos", donde se complementan dunas de gran altura con bosques de pinos, y en la cual recientemente se están desarrollando emprendimientos inmobiliarios de gran envergadura.

1.4.2. Economía y sociedad

La estructura económica por sectores dentro del producto bruto local, muestra el papel determinante de los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler, que prácticamente alcanza la mitad del total del partido (48,6%). El sector de servicios es el motor de la económica local, aunque con una marcada estacionalidad estival, hecho que se entiende claramente cuando el 70% de las viviendas permanecen desocupadas la mayor parte del tiempo entre los meses de marzo y noviembre.

Esta dinámica socioeconómica contribuye a los flujos demográficos temporarios, fundamentalmente de personas entre 18 y 30 años de la región circundante para desempeñarse en la actividad hotelera, gastronómica y de servicios en general a los turistas, como así también en el sector de la construcción.

La alta estacionalidad que presenta el área en estudio y la enorme dependencia que tiene la población residente respec-

to al turismo, ha llevado a que durante los últimos años las autoridades, no solo las correspondientes a las del Partido de La Costa, sino de toda la costa atlántica, junto con las distintas cámaras de comercios, hoteleros, gastronómicos, por citar las más importantes, hayan llevado adelante reclamos frente a las autoridades provinciales para que consideren la posibilidad de retrasar en estos distritos el calendario escolar, que siempre tiene inicio entre la última semana de Febrero y la primera de Marzo, porque consideran que su actividad se siente perjudicada[4].

A pesar de ser un destino relativamente nuevo, este partido está ubicado en la posición octava de acuerdo al número de plazas de todo el país, detrás de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Mar del Plata, Bariloche, Villa Gesell, Carlos Paz, Mendoza y Salta, y la tercera dentro de los destinos costeros, por detrás de la consolidada Mar del Plata y la contemporánea respecto al tiempo de surgimiento, Villa Gesell.

A nivel de provincias, Buenos Aires ocupa el primer lugar al concentrar el 30% del total de la oferta de plazas del país; y dentro de esta jurisdicción, La Costa está en tercer lugar con el

[4] Si bien los reclamos de estos partidos no han tenido el éxito esperado, a escala local se han tomado decisiones que de alguna manera permiten atender a esta situación. Por ejemplo, el dictado de las clases en los niveles terciarios nunca comienzan antes del 15 de abril, permitiendo que aquellos estudiantes que durante la temporada estival se emplearon, no se vean perjudicados.

10%, detrás de Mar del Plata y Villa Gesell quienes cuentan con el 33% y 12% respectivamente.

En el contexto regional, el Estado Municipal como generador de empleo, presenta una situación de baja relación de empleados municipales respecto a la población económica activa; en el año en 2008 esta relación era del 5,48%; sin embargo, la mayoría de estos empleados municipales no forman parte de la planta permanente: solamente tienen esta situación el 31,7% del total de empleados municipales. El resto son empleados contratados, donde su situación se renueva cada tres meses, lo que genera una ambiente de incertidumbre y a su vez de dependencia lo que provoca en ellos inseguridad por la inestabilidad laboral[5].

1.5. Ámbito temporal de la investigación.

Esta investigación está centrada en analizar la dinámica del turismo en el Partido de La Costa intentando interpretar algunas de las implicaciones sobre el ambiente y la calidad de vida de la población en el período 2001-2010. Este recorte espacio-temporal permite analizar con profundidad la dinámica que ha tenido el sector turístico a través del análisis de la oferta hotelera, y además la manera como evolucionaron las condiciones

[5] Documento de Trabajo: Jefatura de Inspección de Educación Región 18, 2008

de la calidad de vida en las distintas localidades que integran este partido.

1.6. Estructura de la tesis

La tesis está compuesta de un total de 14 capítulos.

En el presente Capítulo 1, se realiza la presentación, justificación, y una breve caracterización del área de estudio, como así también la definición temporal en la cual se centrará esta tesis. En el Capítulo 2 se exponen los objetivos, generales y específicos, y las hipótesis que guían esta investigación, y en el n° 3, se explicita la metodología empleada a lo largo de toda la tesis.

Mientras que en el Capítulo 4 se hace hincapié sobre el estado del arte del tema central de la investigación, ya en el 5° se plantean los marcos teóricos que sostendrán este trabajo de investigación.

En el Capítulo 6 se analiza la evolución y comportamiento demográfico que ha tenido el Partido de La Costa relacionado con la actividad turística. Aquí se analiza en detalle el explosivo crecimiento demográfico asociado directamente al desarrollo del turismo. No sólo se analiza la evolución del área objeto de estudio, sino de toda la región en la cual se encuentra

inmerso: la zona de la Atlántida Norte por un lado y la *región del Este* de la Provincia de Buenos Aires por otro.

El Capítulo 7 profundiza la escala de análisis, y presenta como, a lo largo del tiempo, los primigenios balnearios, se fueron conformando en localidades a medida que crecían demográficamente, para alcanzar en la actualidad a constituir unas pocas aglomeraciones como resultado de las expansiones y el proceso de unificación de las localidades.

En el Capítulo 8 se expone un análisis que permite abordar de manera simultánea los aspectos sectoriales y territoriales a través del estudio de la oferta hotelera y extrahotelera, que es uno de los componentes centrales de esta tesis. El análisis se realiza desagregado por las distintas tipologías de oferta hotelera por un lado y por cada una de las localidades por otro. Posteriormente se expone como ha sido la evolución de la oferta hotelera desde una doble perspectiva. Por un lado se analiza la evolución entre los años 2003 a 2009 a escala geográfica de partido, para luego profundizar en el análisis y hacerlo a escala geográfica de localidad. Por otro lado, el análisis también se presenta considerando la evolución a nivel de categorías hoteleras en la escala geográfica de partido, para hacerlo luego a nivel localidad. Además de analizar cómo ha sido la evolución de la oferta hotelera en el período 2003-2009, se

analiza de manera simultánea como es su localización y distribución espacial.

El Capítulo 9 analiza uno de los componentes del sistema turístico como es la atracción generada por La Costa, reflejada en la dinámica a lo largo de período analizado y considerando las estacionalidad de este destino. Se analiza el comportamiento de los arribos a lo largo del período estudiado en doble dimensión: anual y mensual, lo que permite comprender la dinámica de su evolución durante la última década como así también la intensidad que tiene la estacionalidad en este distrito.

Por su parte en el Capítulo 10 se analizan las características del perfil de los turistas que vacacionan en el Partido de Costa, con la intención de aproximarnos a las particularidades sociodemográficos de la demanda que año tras años elige este destino para sus vacaciones, a partir del análisis de datos obtenidos por encuestas.

En el Capítulo 11 se analiza cómo ha sido transformado el espacio físico del ámbito litoral "costero" desde la década de 1930 hasta la actualidad, proponiendo una periodización para analizar la evolución de aquellos primigenios balnearios y hoy convertidos en grandes aglomeraciones. Además en un segundo momento se analiza los procesos de territorialización

de la actividad turística a través del estudio de algunas densidades turísticas, lo que nos permite aproximarnos acerca de la relación entre el turismo y el territorio.

En el capítulo 12, nos introducimos en procesos que se están dando de manera reciente en este espacio, y que están provocando la mercantilización del litoral atlántico, que se da a partir de la aparición de los barrios cerrados, en una zona que hasta entonces se encontraba prácticamente despoblada y que las nuevas modalidades de urbanización han valorizado. La lógica imperante está basada en la privatización de las playas a partir de denominaciones de barrio privado, country, club de mar, parador, entre otras. Las formas estéticas de estas urbanizaciones a través de la forestación y parquización de los médanos, provocan una modificación del paisaje que impacta en la dinámica natural del ecosistema costero, aunque se las comercializan como proyectos ambientalmente sostenibles o ecológicos. Esto genera espacios exclusivos para una población no tan importante en volumen pero de altos ingresos, configurando una estructura dual, dando inicios en este espacio geográfico a procesos de fragmentación socio-espaciales.

En el Capítulo, el 13, se presentan algunas de las consecuencias del actual modelo de implantación de la actividad turística y sus relaciones con el medio ambiente, como así también se

analizan algunos conflictos sociales a través del análisis de indicadores sociales que permiten aproximarnos a las condiciones de la calidad de vida de la población y cómo ha evolucionado entre 2001 y 2010.

Para finalizar, el Capítulo 14 presenta las principales conclusiones que permiten recapitular las ideas más importes que se derivan de esta tesis y además una serie de recomendaciones de cara al futuro que tienen por objetivo trazar algunas líneas de acción por parte de las autoridades municipales.

Capítulo 2

Objetivos e hipótesis

El objetivo principal de la presente investigación es estudiar y analizar las características y procesos causales de las principales transformaciones generadas por la relación entre el turismo y el territorio en el Partido de La Costa, a partir del análisis del sistema turístico desde una mirada sistémica.

A continuación se presentan los objetivos específicos que guían esta investigación y las hipótesis de partida.

2.1. Objetivos específicos.

1. Analizar las interrelaciones entre la intensificación de la actividad turística y las transformaciones socio-ambientales en el ámbito del estudio.

2. Estudiar la dinámica sociodemográfica histórica del Partido de la Costa y de la *región del Este* de la Provincia de Buenos Aires, para poder conocer como ha sido la evolución y configuración de su estructura urbana.

3. Explicar el comportamiento del crecimiento y evolución de la oferta hotelera y extrahotelera desde una doble perspectiva: territorial y sectorial desde un análisis temporal, considerando la evolución mostrada entre los años 2003 a 2009.

4. Describir el comportamiento del sistema turístico desde una doble perspectiva, territorial y sectorial, que permita identificar las particularidades de la dinámica de la oferta y demanda a lo largo del año.

2.2. Hipótesis.

Se plantean cuatro hipótesis generales preliminares que guiarán la investigación:

1. El desarrollo del turismo en La Costa ha tenido como consecuencia un acelerado crecimiento demográfico, donde los beneficios económicos no se han distribuido homogénea-

mente en todo el territorio, configurándose una estructura espacial dual producto de un proceso de fragmentación socio-espacial.

2. El modelo de desarrollo turístico de las localidades de la Atlántida Norte ha sido predominantemente espontáneo y acicateado por la alta concentración estacional, lo que ha conducido a una serie de consecuencias ambientales: deterioro del atractivo natural, degradación urbana, entre otras, que en caso de no actuar para revertirlas generaría a corto plazo impactos negativos como destino de sol y playa.

3. El proceso de urbanización y litoralización es el resultado de la construcción acelerada, producto de una simultaneidad de procesos y entre ellos los inmigratorios, la especulación inmobiliaria, lo que provoca una masificación del tejido urbanístico sobre la franja litoral que tiende a consolidarse y unificarse, desapareciendo las particularidades de los primigenios balnearios que dieron origen al Partido de la Costa.

4. Como consecuencia del modelo imperante, la demanda que predomina procede de la región circundante más próxima, de tipo familiar y de perfil socioeconómico medio y medio bajo, con escasas demandas socioambientales, y a pesar de haber sido diagnosticada hace más de dos décadas esta debilidad, parecería no haber sido modificada en los últimos años.

Capítulo 3

Metodología

La metodología de investigación empleada, tal como lo plantea Santos Pavón (2008), ha presentado una enorme dificultad inicial al no existir un corpus metodológico bien definido y consolidado desde el punto de vista científico para el análisis territorial de los destinos turísticos litorales. Sin embargo con

la combinación de diversos recursos metodológicos ha podido ser superada esta dificultad.

La metodología empleada es multiescalar; considera varios niveles de unidades espaciales de análisis, dependiendo de la disponibilidad de los datos y las distintas fuentes empleadas, y buscando en todos los casos la mayor profundidad posible en el análisis de los datos; de mayor a menor tamaño los ámbitos administrativos considerados han sido: partido, aglomeraciones y localidades.

En un primer momento se utiliza como unidad de análisis a las divisiones jurídico-político-administrativas, denominadas partidos en la Provincia de Buenos Aires, que permite poder evaluar el impacto del crecimiento demográfico y de la oferta de alojamiento turístico en el Partido de La Costa. El estudio del crecimiento demográfico se relaciona con lo sucedido en los partidos costeros de similares características, como así también con aquellos más próximos, que se corresponden con la "*región del Este* bonaerense", además de contextualizarlo en una escala superior como es la Provincia de Buenos Aires y también a nivel nacional. En estos casos se analizan los datos aportados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), para los censos nacionales de los años 1980, 1991, 2001 y 2010.

El análisis sectorial, concretamente el referido a la oferta de alojamiento turístico, se basa en la distinción por categorías, comparación y evolución espacio temporal, y se profundiza en su estudio a través de una serie de indicadores e índices que permiten comprender su impronta en el territorio costero.

Para el análisis de la oferta de alojamiento turístico del Partido de La Costa, la fuente utilizada es la Secretaría de Turismo local. Los datos con los que cuenta de manera sistemática y que permiten poder realizar una comparación en el tiempo, corresponden al período comprendido entre los años 2003 y 2009[6]. Esta información se ofrece sobre cantidad de plazas y establecimientos por categorías, también especificadas por cada una de las *localidades* consideradas a escala local. Es decir, en este caso, el nivel de profundidad de la información analizada es superior, ya que la misma aparece desagregada en las distintas localidades que integran el partido.

En este punto se necesita aclarar que se entiende por el término "localidad", ya que se utiliza en varios sentidos en Argentina, motivo por el cual es imperioso precisar cuál es la de-

[6] Hubiera sido deseable ampliar el periodo de análisis de la oferta turística, pero ello no ha sido posible por la carencia de datos fiables. Una de las razones esgrimidas por la Secretaría de Turismo es que los cambios de partidos políticos y por ende de funcionarios no siempre garantizan una continuidad en el relevamiento de la información estadística.

finición oficial y por lo tanto como será empleada en esta investigación.

El criterio de localidad adoptado desde el Censo del año 1991 es el *físico,* que: *"refiere a la concentración espacial de ciertos elementos artificiales tales como edificios y calles, fácilmente reconocibles en el terreno o en fotografías aéreas o cartas topográficas actualizadas. Una localidad, definida según este criterio técnico, se denomina aglomeración. Dado que es el criterio físico el adoptado, en lo sucesivo se usará el término "localidad" exclusivamente en el sentido de "aglomeración"* (INDEC, 2001)[7].

Por lo tanto, una localidad se define como porción de la superficie de la tierra caracterizada por la forma, cantidad, tamaño

[7] El criterio físico fue utilizado, para definir "localidad", desde el primer censo nacional argentino de población realizado en 1869. Pero fue, para el censo de 1970, cuando ese criterio por primera vez se explicitó. Al haber sido explicitado, se introdujo el término "aglomerado" para referirse a una localidad física que atraviesa límites de provincias, departamentos, partidos, o áreas de gobierno local (municipio, comunas, jurisdicciones de comisiones de fomento, etc., terminología que varía de una provincia a otra). Como para los censos de 1970 y 1980, para el de 1991 se mantiene el criterio físico explícito, pero se perfecciona la definición de "localidad" basada en ese criterio, procurando no romper una tradición que se remonta a 1869 y facilitando, de esta manera, la comparación -que de todas formas siempre exigirá cautela- de la nueva información con la de cualquier censo nacional anterior. El censo de 2001 adopta la definición perfeccionada de 1991 que se mantiene de la misma manera en 2010.

y proximidad entre sí de ciertos objetos físicos artificiales fijos (edificios) y por ciertas modificaciones artificiales del suelo (calles), necesarias para conectar aquellos entre sí. Brevemente, una localidad se define como *concentración espacial de edificios conectados entre sí por calles.*

En aquellos casos donde dos o más localidades que fueron incrementando su población y tamaño hasta quedar unidas en una sola se designa a la localidad mediante dos o más nombres separados por guiones. Este criterio se sigue cuando la localidad actual abarca dos o más porciones que en su origen eran localidades separadas. En el caso particular de esta tesis se dan los casos de San Bernardo-Santa Teresita y Mar del Tuyú-Mar de Ajó, que de acuerdo a la definición de INDEC para 2010 son consideradas como dos localidades, pero que en sus inicios fueron 4 localidades independientes, y que a escala local, es decir, a nivel municipal, siguen siendo denominadas como tal.

Esta situación generada por el crecimiento en general del Partido de La Costa y en particular de cada una de las localidades que la integran, sin embargo, no puede hacer desaparecer las identidades locales reconocibles por los habitantes de cada una de ellas y también por los turistas que las visitan.

De hecho, el Partido de La Costa, continúa manteniendo las identidades de cada una de ellas, que en esta investigación se pueden corroborar con la disponibilidad de la información estadística correspondiente a la oferta de plazas y establecimientos hoteleros.

Por lo tanto en esta tesis, se utilizará la denominación de localidad cuando se haga referencia a aquellos 12 primigenios balnearios, convertidos luego en localidades y que son las siguientes: San Clemente, Las Toninas, Costa Chica, Santa Teresita, Mar del Tuyú, Costa del Este, Aguas Verdes, La Lucila del Mar, Costa Azul, San Bernardo, Mar de Ajó y Nueva Atlantis.

Por su parte, cuando se haga referencia a aglomerados serán aquellos 4 considerados por el INDEC: *San Clemente del Tuyú*, *Las Toninas* (comprende a Costa Chica), *Santa Teresita-Mar del Tuyú* (incluye a Costa del Este) y *San Bernardo-Mar de Ajó* (comprende a Aguas Verdes, La Lucila del Mar, Costa Azul y Nueva Atlantis)[8].

Para el análisis del perfil de la demanda, es necesario realizar las siguientes consideraciones previas: a) el desfasaje existente entre el período de investigación de esta tesis, que fue posterior a 2010, y el período analizado, que es precisamente el comprendido entre los años 2001 y 2010; b) realizar una en-

[8] En el Capítulo se profundiza esta explicación.

cuesta a partir de 2011 hubiese implicado una indagación fuera del período elegido como marco temporal de esta investigación; c) por el hecho de que la Secretaría de Turismo de La Costa (STLC) había realizado encuestas en los años 2006, 2008 y 2010 y que por diversas razones solamente realizaron una tabulación de carácter primaria, obteniendo resultados síntesis para cada uno de los meses, y que los pusieron a plena disposición de este trabajo; y d) que estos resultados nunca fueron publicados por la STLC, se toma la decisión de utilizar estos datos para conocer el perfil y el grado de satisfacción de los turistas que visitaron el área objeto de estudio dentro del período comprendido en esta investigación, lo cual permite complementar el conocimiento del sistema turístico.

En relación a los formularios de las encuestas acerca del perfil del turista, entre los de 2006 y 2008 hay algunas diferencias. El correspondiente a 2008, si bien mantiene las mismas preguntas que el formulario del año 2006, incorpora además seis nuevas preguntas. Las preguntas que están en ambos formularios, son las siguientes: edad, procedencia, motivo del viaje, tipo de hospedaje*, nivel de instrucción y medio de transporte utilizado.* Las preguntas que se incorporaron en el formulario del año 2008 son: *ocupación, grado de satisfacción, si este viaje era el primero a este partido, atractivos visitados, aspectos que a su criterio mejoraría*.

Por su parte, el grado de satisfacción de los turistas es analizado a través de las encuestas realizadas también por la Secretaria de Turismo en 2010, sobre sobre la localidad visitada y sus las playas.

Por otro lado, y como en esta tesis se pretende profundizar en el análisis sobre las actuales aglomeraciones, es necesario conocer el desarrollo histórico de aquellas primigenias localidades que otrora fueron pequeños balnearios, lo que permitirá mantener el objetivo de analizar con profundo grado de detalle la dinámica del Partido de La Costa, en aquellos casos que la disponibilidad de datos estén presentados con este nivel de desagregación. Para analizar la construcción espacial del área de estudio además de la consulta de variadas fuentes bibliográficas, se analizaron cartas topográficas de escala 1:250.000, 1:100.000 y 1:50.000, mapas históricos y los actuales recursos informáticos: Google Earth, Google Maps, entre otros.

Considerando que uno de los objetivos de esta investigación es aproximarnos al conocimiento acerca de si el crecimiento poblacional y del turismo ha generado, por un lado, externalidades ambientales negativas, y por otro, si ha sido acompañado de mejoras en las condiciones de la calidad de vida de la población, se analizan dos situaciones que tienen un enorme impacto en el medio ambiente costero:

a) El depósito final de los residuos sólidos domiciliarios;

b) La extracción ilegal de arena de la costa para la construcción

Para el estudio sobre cómo la urbanización generada por la dinámica turística ha generado un proceso de diferenciación social y espacial, la disponibilidad de datos ha limitado su estudio a una serie de indicadores para los cuales ha sido posible poder realizar comparaciones entre los años 2001 y 2010. Esta selección de los indicadores se pudo establecer luego de conocer aquéllos que actualmente están disponibles del censo de 2010 y cuáles de éstos también fueron considerados en el censo anterior, situación que permite su comparación.

También es necesario aclarar que no significa lo mismo calidad de vida y nivel de vida, puesto que esta última expresión se refiere habitualmente al nivel de consumo, es decir, la adquisición de bienes y servicios, en muchos casos suntuarios. En este sentido, resulta importante, pues, destacar que el simple incremento del nivel de consumo, sea éste general o específico de una fracción de la totalidad societaria, no implica necesariamente mejor calidad de vida.

Los criterios de selección de los cuatro indicadores finalmente elegidos se basan en su poder explicativo y potencial generador de un proceso sinérgico, ya que según se sostiene actual-

mente, las variables no se explican aisladamente sino multiplicándose en un sistema.

Los indicadores seleccionados -de aquéllos disponibles- para poder realizar este análisis son:

- Hogares con red de agua potable
- Hogares que utilizan red de gas domiciliaria
- Hacinamiento: Hogares con más de 2 personas por cuarto destinados para dormir
- Población con nivel de instrucción alcanzado universitario completo o más.

Los tres primeros indicadores son agrupados por INDEC dentro de la variable de Viviendas y Equipamientos, mientras que el cuarto lo es en Educación.

La variable *Vivienda y Equipamientos* es un componente de primerísimo orden a la hora de determinar la calidad de vida de la población. La importancia de esta variable radica en que se puede tener información tanto de las características propias del hogar como en lo que respecta a la dotación de equipamiento, además de aquéllos que dependen exclusivamente de su localización en razón de la cercanía a una red establecida, como son los casos de los indicadores: *hogares con red de agua potable* y *hogares con red de gas domiciliario*. Por su parte el indicador *hogares hacinados,* apunta más a conocer

las características propias de la vivienda y sus pobladores independientemente de su localización geográfica.

Por su parte dentro de la variable educación se considera para este estudio aquella *población con nivel de instrucción alcanzado universitario completo o más*, indicador que analiza uno de los extremos de la pirámide educacional. Esta variable permite diagnosticar el nivel cultural de una sociedad y sirve para explicar las diferenciales de acceso a trabajos mejor calificados, y es por ende factor determinante por derecho propio para alcanzar otras mejoras socioeconómicas.

En este sentido, entre quienes culminan sus estudios universitarios, muchos de ellos han podido retrasar su edad de ingreso a la Población Económicamente Activa (PEA) y se encuentran más representados entre los sectores sociales medios y altos, ya que la posibilidad de poder ampliar el horizonte de su nivel de instrucción constituye un factor decisivo a la hora de establecer el nivel de oportunidades educativas. Una vez alcanzados, y a pesar que permanentemente las exigencias educativas aumentan, serán un elemento muy significativo, entre otros factores, para la ampliación de oportunidades y, especialmente, para la inserción en el mercado laboral, vector decisivo en la génesis de la estructura social y, por lo tanto, en las condiciones de vida de la población.

Resumiendo, las principales fuentes utilizadas son las correspondientes a las provenientes del INDEC y la Secretaría de Turismo del Partido de La Costa; así también otras fuentes secundarias como organismos estatales, ONG´s, empresas constructoras, entre otras. Igualmente se analizaron cartas topográficas, además del empleo del Google Earth, recurso indispensable en los tiempos actuales para la obtención de mapas temáticos.

Toda la información obtenida (cantidad de establecimientos y plazas hoteleras, cantidad de habitantes, indicadores de calidad de vida, entre otros), fueron sistematizados en una planilla de cálculo a nivel de localidades, en los casos que la información lo permitía, o por aglomerados; se priorizó trabajar con los máximos niveles de detalle; por lo tanto cuando la información disponible estaba a nivel de localidad fue sobre este nivel que se realizó el análisis (por ejemplo el análisis de la oferta hotelera); en los casos que no fue posible, se trabajó en un nivel superior, como son las aglomeraciones (análisis de los indicadores de calidad de vida).

Con esta información sistematizada, quedó configurada una base de datos que por un lado ha permitido la construcción de tablas y cuadros estadísticos; y de manera simultánea se construyó una base de datos espacial en un Sistema de Información Geográfica ArcGis (en su versión 10) del área de estudio,

considerando como unidades espaciales mínimas de análisis a las 12 localidades, como así también un nivel superior de agrupamiento que son las aglomeraciones (cada aglomeración incluye a varias localidades).

De la misma manera se construyó una base de datos a escala regional, para poder analizar la dinámica demográfica de los distritos que integran la *región del Este*.

Posteriormente se produce una geo-relación, al vincular las tablas de cálculo con la base de datos espacial, lo que permite realizar múltiples consultas y construir mapas temáticos.

A través de la obtención de la cartografía específica se pudo plasmar las características sobre la dotación de infraestructura hotelera y sobre condiciones de vida en cada una de las aglomeraciones, permitiendo complementar y clarificar el análisis de la información, y de la misma manera se hizo con las capas correspondientes al estudio de la *región del Este*.

Capítulo 4

Estado del arte: antecedentes de investigaciones sobre el turismo en el Partido de la Costa.

En este capítulo se hace un recorrido por aquellas investigaciones realizadas sobre el área geográfica en estudio, el Partido de La Costa, perteneciente a la región de la Atlántida Norte, y que a pesar de ser un área geográfica destacada dentro del sector turístico litoral argentino, todavía no ha sido un es-

pacio que haya generado demasiada atracción por parte de los investigadores. El hecho que no esté localizada ninguna Universidad Estatal, que son las instituciones que cuentan con los recursos económicos para financiar proyectos de investigación, o que permita a sus alumnos conseguir subsidios o becas, es un elemento determinante de esta escasez. La Universidad Atlántida Argentina, de gestión privada, no tiene esta posibilidad, y a pesar de contar con la carrera de grado de Licenciatura en Turismo, no le permite aún contar con trabajos profundos y rigurosos sobre la dinámica turística en el Partido de La Costa en particular y la Atlántida Norte en general.

La investigación llevada adelante por Bertoncello (1992) es considerada como pionera en el estudio del turismo en el Partido de La Costa, a partir de la cual otros investigadores continuaron con sus análisis y profundizaron algunos de los tópicos por él desarrollado. Este autor centra su estudio en poder describir el surgimiento y fundación de los balnearios de La Costa desde una mirada histórica y como se fueron dando los procesos de subdivisión de las parcelas donde se fueron fundando las distintas villas balnearias, luego de la crisis del modelo agroexportador, posterior a 1930, donde las estancias ganaderas habían tenido un rol muy importante.

> *"Para entender por qué se elige este sector costero para la instalación de dichos Balnearios, sus excelentes condiciones de sitio y posición (en tanto playas marítimas más próximas a la metrópoli nacional) se constituyen en un elemento explicativo de primer orden, pero insuficiente; es necesario además analizar el proceso de ocupación previa y el rol que este espacio cumplía en nuestra sociedad…el área elegida para fundar estos balnearios forma parte de un espacio donde el proceso de ocupación, apropiación y puesta en valor de la tierra se inició ya en los primeros años de la conquista, cristalizando en la formación de grandes estancias dedicadas a la ganadería extensiva, con un poblamiento muy laxo"* (Bertoncello, 1992:20).

Respecto al origen de los balnearios, Bertoncello destaca que el mismo fue modesto ya que su fundaciones consistieron en meros trámites administrativos a fin de cumplir con la Ley de Fundación de Pueblos N° 3487 del año 1913 (y sus decretos reglamentarios de 1927 y 1929), ya que estipulaba que la creación de nuevos pueblos debía ser aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

Por su parte Dadon et al. (2002), quien se ha centrado en un enfoque histórico ambiental planteando que el turismo en la costa de la Atlántida Norte se genera sobre los recursos naturales, sostiene que hasta 1975 se produce la mayor expansión de Mar del Plata y a partir de allí, el eje de crecimiento se desplaza hacia las playas del Norte, donde las urbanizaciones relacionadas con el turismo que más rápidamente han crecido

en el país se encuentran en el Noreste bonaerense, constituyendo una serie de núcleos poblacionales que se desarrollan de manera muy similar.

Desde un enfoque de la gestión de los recursos naturales, reconoce en este proceso tres etapas secuenciales: 1) uso sin establecimiento permanente; 2) establecimiento pionero; y 3) consolidación.

Mientras que en la *etapa de uso sin establecimiento permanente* implica la realización de actividades turísticas de impacto bajo a mediano sobre los recursos naturales, todas ellas estacionales (por ejemplo, tránsito vehicular, cabalgatas, pesca deportiva y turística, camping), junto a actividades furtivas de impacto mediano a alto (tales como extracción ilegal de arena, conchilla y moluscos); la *etapa de establecimiento pionero* se caracteriza por el avance lineal de la ocupación urbana siguiendo una dirección preferencial paralela a la línea de costa, previa fijación de dunas activas y forestación del área. Las actividades económicas en la etapa pionera se relacionan casi exclusivamente con el turismo y la construcción, y presentan una marcada estacionalidad. La demanda estacional es satisfecha por trabajadores temporarios. Las obras de infraestructura, cuando existen, son pocas y se concentran en el trazado y el mantenimiento de las vías de acceso, asfaltadas o no. El nivel de contaminación orgánica es bajo, a pesar de la ausen-

cia de plantas de tratamiento de residuos, y tampoco se presentan problemas de erosión importantes. La *etapa de consolidación* se caracteriza por el crecimiento urbano en sentido perpendicular a la costa, aumento de la población turística, establecimiento de industrias familiares o artesanales e incremento de las actividades relacionadas con la construcción. Además de las redes viales, se construyen las redes pluviales y cloacales, las plantas de tratamiento de residuos cloacales, las redes para provisión de gas y agua y otras obras de infraestructura. Se establece una sectorización urbana (en algunos casos, planificada y en otros no), con áreas residenciales, comerciales estacionales, comerciales permanentes (con clara diferenciación en cuanto a los productos ofrecidos en cada una de ellas), áreas de servicios y venta de materias primas. Se construyen balnearios permanentes, con edificaciones destinadas a fines comerciales y sanitarios. En general, el tránsito vehicular en las playas céntricas se restringe o prohíbe. Aparecen los primeros problemas de contaminación, en particular de origen orgánico, con marcada estacionalidad. En esta etapa se presentan los problemas ambientales más extendidos como erosión costera, debida al avance de la línea de edificación sobre el sector de médanos vivos; contaminación por aguas servidas y por basura sólida; y salinización y/o agotamiento de

acuíferos, debido a que la tasa de consumo supera a la tasa de renovación de los mismos" (Dadon et al. 2002).

En síntesis, entre los problemas ambientales más importantes que identifica Dadon sobresalen:

- *la extracción de arena y conchilla*, (prohibidas pero toleradas para no incrementar los precios de la construcción) destinada para la construcción, pero no solo de las localidades litorales sino además de la región circundante hasta una extensión de 300 km.;
- consecuencias generadas por las obras de infraestructura, la incidencia de las pesquerías deportivas y turísticas; la escasez de agua dulce como consecuencia del incremento de la población, la cual empieza a faltar hacia el fin de la temporada estival;
- la recarga de los acuíferos es dificultada por la urbanización creciente, ya que no sólo se ha impermeabilizado gran parte de la superficie urbana sino que además la descarga pluvial es en muchos casos canalizada hacia el mar en vez de hacia el continente;
- contaminación generada por deficiente o inexistente tratamiento de las aguas servidas en las localidades costeras, e inexistente en otras; las plantas cloacales existentes en los partidos turísticos son muchas veces insuficientes o

ineficientes, y pueden generar pulsos de contaminación local de las aguas costeras o en los campos vecinos. La gestión de la basura es ineficaz en muchas localidades. Parte de la basura sólida escapa del circuito de recolección y termina acumulándose en las playas más alejadas.

- perturbación de la vida silvestre, sea por desconocimiento, irresponsabilidad y/o vandalismo, muchos turistas producen daños directos a la vida silvestre. En muchas localidades no existen programas de información al turista sobre las normativas vigentes; estas normativas muchas veces no son cumplidas ni siquiera por los residentes permanentes.

Siguiendo la línea histórica sobre las investigaciones realizadas acerca de esta región, Verón (2006), analiza de qué manera la dinámica del turismo se sustentó a partir de los noventa sobre un proceso de mercantilización que imposibilitó todo intento de planificación por parte del Estado *"y por ello el avance de actores privados fue importante -en muchas oportunidades con discursos sustentables-, resulta interesante ver cómo en estas construcciones se acentúa la tendencia a mercantilizar espacio con capacidad de ocio"* (Verón, 2006).

Esta autora realiza un análisis histórico de la ocupación y puesta en valor del espacio litoral de la Atlántida Norte y de

qué manera aquellos incipientes balnearios surgidos entre inicios y mediados del siglo XX, para la tercera parte del mismo siglo ya estaban constituidos en singulares localidades ya consolidadas.

> *"Los balnearios fueron creciendo de manera estrepitosa por acción de los nuevos propietarios, generándose una especulación inmobiliaria de gran magnitud, y un modelo de urbanización moderno, desorganizado y sin concordancia con el medio, tal como disponían los patrones urbanizadores de la época. Fueron entonces los compradores de las tierras los que dieron lugar a la urbanización legal, materializando la traza urbana, ocupándola y densificándola, encargándose junto con el estado de la provisión de infraestructura de servicios. Por este proceso se dio también la sobreocupación de terrenos adyacentes a la playa y la baja ocupación de los más alejados, dificultando en muchos casos la provisión de servicios"* (Verón, 2006).

Esta autora también plantea que debido al actual modelo de crecimiento del turismo es necesario *"analizar las probabilidades de gestión turística conjunta entre el Partido de La Costa y los áreas colindantes, basada en un diagnóstico sobre el deterioro ambiental producido por la monoferta "sol y playa" en el Partido de la Costa, el estado actual de su infraestructura, de su equipamiento y de sus servicios turísticos, y las posibilidades y obstáculos que se oponen a la diversificación de la oferta en complementariedad con otras localidades"* (Verón, 2006).

También basado en la preocupación del crecimiento de la construcción como consecuencia del crecimiento del turismo y la relación con la planificación del sector, plantea que en La Costa "*el desarrollo urbano estuvo determinado más por las condiciones de mercado y menos por los instrumentos de planificación/regulación utilizados por el sector público estatal, por ejemplo, estableciendo condiciones para la creación de nueva tierra urbana o definiendo parámetros de intensidad y/o calidad de uso para cada parcela.* (Verón, 2006)[9].

Ordoqui (2008, 2010) en su análisis, en cambio, se preocupa más por definir las estructuras urbanas y las características de las localidades de la Atlántida Norte y diferenciarlas de acuerdo a su origen, estructura y tamaño distinguiendo entre localidades balnearias, ciudades balnearias, villas balnearios y pueblos balnearios.

> *"Mientras que las localidades balnearias son aquellas que se encuentran en partidos que tienen una promoción turística de importancia. Son centros balnearios alternativos a las ciudades y villas balnearias, la transformación de su frente costero con la edificación sobre las arenas es de una intensidad considerable, en muchos de estos lugares ya ha provocado procesos de erosión de importancia. Conviven*

[9] Los procesos de crecimiento poco o mal planificados han sido bastante estudiados en el caso español ya que fueron los predominantes hasta los años 70-80, y hay una abundante bibliografía al respecto: para profundizar este tema ver Vera Rebollo 1994, 1997, 2005 y 2007, por citar algunos de sus trabajos.

allí capitales concentrados ligados a la actividad turística, en su mayoría provenientes de sitios como Buenos Aires y La Plata o Mar del Plata, con emprendimientos familiares. Por su parte las ciudades balnearias tienen un nivel de promoción turístico alto, un fuerte proceso de urbanización y de crecimiento poblacional, algunas han diversificado su economía, la intervención sobre el medio ha sido intensa y se han dado fuertes procesos de ocupación del frente costero, que hasta ha desencadenado procesos erosivos antrópicos de gran intensidad. Las ***villas balnearias*** *como resultado de un proceso de neo-exclusivismo, con una ocupación de su frente costero aún bajo debido a una cuestión de valorización paisajística diferencial, pero basado en criterios sumamente especulativos. Su promoción y difusión turística también es de importancia. En algunos casos también se desarrollan todavía emprendimientos familiares y de accesibilidad para turistas de sectores medios y populares sobre todo por la permitida presencia de campings como lugar de alojamiento. Por último en los* ***pueblos balnearios,*** *su grado de divulgación turística es bajo y es significativa la presencia de emprendimientos turísticos familiares, mientras que los procesos de fijación de médanos y de forestación de los sectores cercanos a las playas no ha sido intensos y que la ocupación de su frente costero mediante construcciones y equipamientos turísticos es también bajo"* (Ordoqui, 2010[10]).

Por su parte Hernández (2010) ha analizado toda la costa bonaerense desde una perspectiva del paisaje, donde sostiene que los cambios radicales que se han dado en el uso del espacio playa, han originado una relación dialéctica descubrimiento-destrucción del paisaje costero. Esta relación ha sido anali-

[10] En: http://geografiaycostas.wordpress.com/page/10/. Consultado 16/7/2013.

zada en clave de las etapas sociopolíticas del país, las cuales han sido determinantes en las formas de turismo y del paisaje urbano-costero resultante. Este autor pone su acento en el estudio de las nuevas urbanizaciones-balnearias desplegadas en la costa bonaerense en las dos últimas décadas que responden a la lógica neoexclusivista, basada en la privatización de las arenas a partir del concepto de barrio privado, "country", club de mar y parador. Las formas estéticas de estas urbanizaciones -forestación y parquización de los médanos- provocan una modificación del paisaje que impacta en la dinámica natural del ecosistema costero.

También analiza los distintos complejos neoexclusivos a través de una taxonomía propuesta para los espacios turísticos, distinguiendo cuatro formas de expresiones que se pueden encontrar en el litoral marítimo bonaerense, según su localización en referencia a las ciudades, su entorno, su funcionalidad y diseño paisajístico:

1) *Suburbanización turística neoexclusiva:* son los barrios privados o countries creados en la periferia de las ciudades balnearias. Estas son como cualquier country o barrios cerrados con parquización que aprovechan cursos de agua o crean artificiales, loteos medianos, con escaso equipamiento.

2) *Pueblos balnearios neoexclusivos:* estos son análogos al modelo fundacional de los pueblos balnearios decimonónicos,

que consistió en el loteo indiscriminado por parte de especuladores inmobiliarios, llamados fundadores, que expandieron el ejido urbano en la costa bonaerense

3) *Espacios neoexclusivos focales:* estos se caracterizan por ser edificaciones para clases altas y medias altas. Estos forman parte de la ciudad abierta, no son urbanizaciones privadas. Pero incorporan algunas formas propias de las urbanizaciones privadas: seguridad permanente, servicios deportivos (gimnasios), saunas, spa, canchas de tenis, etc. que los distinguen de las edificaciones verticales tradicionales.

4) *Complejos turísticos neoexclusivos en espacios naturales:* estos son emprendimientos hoteleros de categoría que ocupan espacios costeros naturales y forestados, con playas propias (concesionadas) distantes de los balnearios masivos y tradicionales. El turismo de estancia y mar es un claro ejemplo de este modelo espacial turístico.

Capítulo 5

La conformación de los espacios turísticos litorales: de balnearios turísticos a ciudades turísticas.

En este capítulo se presentan los marcos de referencia que encuadran esta investigación. Está planteado desde una lógica que considera a las actividades turísticas como una de las principales razones explicativas de la urbanización de las zonas costeras con potencialidades turísticas.

Este proceso de urbanización, que comienza a gestarse a mediados del siglo XX pero que se profundiza a partir de los setenta en la Argentina, modifica las estructuras de los asentamientos urbanos de las zonas litorales y su entorno regional, generando un basculamiento demográfico hacia el litoral. Este proceso es el resultado de fuertes procesos migratorios, que transforman las estructuras demográficas de los lugares turísticos.

El crecimiento de la población a tasas superiores a los promedios nacionales y regionales, se debe entre otras razones a que presenta mejores posibilidades económicas como de empleo, aunque como contrapartida puede generar una demanda de servicios cuya tasa de crecimiento es menor a la correspondiente a la población y por lo tanto influir sobre las condiciones de vida de la población allí residente.

5.1. Urbanización turística de las regiones costeras.

En este apartado se presentan una serie de comentarios generales sobre los procesos de urbanización litoral vinculados al turismo, no referidos específicamente al caso de la Atlántida Norte. Estos pretenden explicar cuáles son los principales procesos por los que se urbanizan los territorios costeros asociados al crecimiento de la actividad turística, generando una fuerte diferenciación con su entorno regional.

El turismo probablemente es uno de los sectores económicos que más cambios y transformaciones provoca en el espacio natural y cultural del litoral, pero la base que sustenta el turismo de sol y playa presenta una elevada fragilidad ambiental que, a pesar de que no se agota con el uso, puede tornarse impropia como recurso turístico (Barragán Muñoz, 1997).

Al desarrollo del turismo litoral en la segunda mitad del siglo XX se le debe el crecimiento de una gran parte de las localidades costeras e incluso el surgimiento de otras nuevas. En algunos casos se trata de localidades que se están convirtiendo en polos que atraen y dan servicios a un conjunto de poblaciones próximas ejerciendo de cabecera de un subsistema urbano; en otros, se trata de nuevos desarrollos urbanísticos, planificados o espontáneos, que a medio plazo, requerirán prestaciones de servicios para los hogares y las personas por parte de los núcleos preexistentes a los que pertenecen administrativamente, o gravitarán sobre otras cabeceras próximas. Este crecimiento de las localidades costeras, que en los tiempos de su surgimiento lo hacían de manera aislada, diferenciada, en la actualidad están formando una estela a lo largo de las zonas costeras prácticamente sin fisuras, en una contigüidad que no permite actualmente diferenciación, formando una constelación de localidades que trascienden los límites políticos administrativos.

Incluso en algunas regiones, el proceso de crecimiento espontáneo está organizando un sistema capilar de pequeños núcleos en segunda línea con ritmos muy intensos, recogiendo los excedentes de las localidades de interior carentes de posibilidades de inversión, aprovechando dinámicas productivas locales capaces de atraer inmigrantes; esto último está generando una tendencia a la desconcentración relativa de los sistemas urbanos principales en beneficio de las ciudades turísticas y localidades de tamaño reducido o de estructura de "pueblo" con precios del suelo y de la vivienda más baratos (González Reverté, 2008)

Los turistas actuales tienen motivaciones muy distintas a las de antaño, independientemente de cuáles sean los tipos de turismo; para el caso particular de las motivaciones de los turistas de los destinos litorales, Santos Pavón (2008,48), apuntó lo siguiente:

> *"Se aprecia la existencia de una demanda cada vez más diversificada, que busca algo más que la mera estancia pasiva bajo el sol, que se muestra interesada por la práctica de determinados deportes, que aprecia cada vez más el contacto con la naturaleza y que, sobre todo, valora la disponibilidad de equipamientos y actividades de carácter lúdico, recreativo o incluso formativo. En definitiva, este nuevo turista reclama que los destinos le ofrezcan múltiple y variadas opciones para ocupar su tiempo de ocio, en consonancia con las características de los entornos urbanos y metropolitanos de los que mayoritariamente proceden".*

De manera paralela al proceso anterior, el desarrollo del turismo litoral ha generado un crecimiento de manera sostenida en las localidades costeras, produciendo la consolidación de un proceso de crecimiento urbano y urbanización de aquellas regiones litorales, y de diferenciación con su entorno regional: *"la urbanización turística ha puesto de manifiesto en estas localidades rasgos económicos, sociales, demográficos y simbólicos distintivos"* (González Reverté, 2008:81).

Por su parte Antón Clave lo analiza como un proceso, afirmando que:

> *"La urbanización turística hace referencia, pues, a los procesos por los cuales se han desarrollado áreas urbanas con la finalidad fundamental de producir, vender y consumir servicios y bienes que producen placer a residentes temporales. Simbólicamente estos espacios suelen ser considerados extraordinarios por parte de sus usuarios. La constitución de estos espacios ha proporcionado la oportunidad de generar ingresos a través de la urbanización turística….que provocan la multiplicación de centros turísticos de playa en todos los espacios bañados por el sol situados en la periferia de las principales concentraciones urbanas e industriales del mundo"* (Antón Clave, 1998:25).

Mullins demuestra que en las costas australianas de la Gold Coast y la Sunshine, las ciudades turísticas se diferencian del resto por tener una mayor densidad de viviendas, mayores tasas de crecimiento demográfico, mayor proporción de pobla-

ción vieja y de recién llegados; además de un predominio de las parejas como tipología familiar, y un ritmo de creación de puestos de trabajo más alto. (Mullins 1991, 1992, 1994).

Aunque no siempre se dan estos procesos de manera simultánea en el espacio y en el tiempo. Por ejemplo, para el caso español González Reverté sostiene que *“en el litoral mediterráneo español la expansión del turismo residencial y la especialización inmobiliaria, dan un modelo específico al proceso de urbanización”* (Gonzalez Reverté, 2008:82).

También para el caso español Fernández Tabales & Mendoza (2007) sostienen que distintos son los modelos de crecimiento de las localidades turísticas mediterráneas, aunque en su conjunto, toman como base del desarrollo el modelo de crecimiento residencial, con todas las consecuencias que genera la expansión residencial ya que intensifica su ritmo de manera que la velocidad del cambio es mayor a la respuesta o a la reacción que los poderes públicos pueden tener y de esta manera se ven impedidos para ejercer el control a pesar de disponer de instrumentos de planificación y ordenación del territorio.

A pesar de que en los países europeos donde el turismo ejerce un fuerte papel en la economía, aún *“urge comprender el litoral en clave turística. El turismo ha sido identificado como un*

factor clave de las dinámicas de cambio en el litoral pero no se ha detallado de forma demasiado precisa el alcance de su papel transformador” (González Reverté 2008:81); si bien es cada vez más influyente, en América Latina estos procesos son más recientes.

Independientemente de los modelos de las localidades litorales, la realidad es que las implicancias que el turismo viene ejerciendo sobre el crecimiento urbano de las localidades, sean aquellas creadas con anterioridad o sean en aquellos incipientes balnearios de mediados del siglo pasado y que ahora ya son localidades consolidadas, es un campo de investigación aun escasamente desarrollado en estas latitudes.

De manera paralela, y al momento de considerar la columna del debe, *“en el estudio del proceso de urbanización se han tenido relativamente poco en cuenta los aspectos sociodemográficos. En un contexto donde la movilidad de las personas es extraordinaria, el papel de las migraciones permite explicar no sólo los diferentes ritmos de crecimiento demográfico sino también las diferencias en la composición de la población*. (González Reverté, 2008:82).

En esta misma línea, García Pascual (2004) analiza que la territorialización del turismo en Cataluña muestra notables desequilibrios, que van más allá de la dinámica litoral-interior o

turismo de sol y playa/esquí versus turismo rural u otras tipologías no masivas, y que en realidad responde a las pautas de localización de la actividad productiva inherentes al actual estadio de desarrollo del capitalismo, dando como resultado una elevada concentración territorial.

Las transformaciones sociales, económicas, demográficas y ambientales, entre otras, son de un impacto tal que los espacios turísticos resultantes habida cuenta del proceso urbanizador que implica, presentan un alto grado de irreversibilidad, patente en la estructura territorial (Ivars, 2003).

El crecimiento urbano asociado directamente al incremento continuado de nueva oferta residencial y turística, genera una fuerte presión por los recursos tanto en destinos consolidados como en aquellos emergentes. Santos Pavón y Fernandez Tabales plantean que *"existen riesgos de colmatación urbanística del litoral, lo cual lleva aparejado importantes conflictos territoriales, la degradación medioambiental de buena parte de los destinos y su progresiva pérdida de atractivo para la demanda más cualificada.* (Santos Pavón y Fernández Tabales, 2010:197).

A modo de conclusión se puede afirmar que el crecimiento de los destinos turísticos litorales incide de manera decidida en la distribución de la población a nivel regional generando trans-

formaciones en el sistema de asentamientos y en la estructura urbana.

5.2. Las estructuras de los asentamientos urbanos de las zonas litorales y su entorno regional: el basculamiento demográfico hacia el litoral.

Con el turismo masivo se inicia un proceso de transformación de las estructuras territoriales, urbanas, sociales y económicas de las áreas litorales receptoras para configurar verdaderos espacios turísticos surgidos de manera espontánea o planificada.

El turismo también influye de manera determinante en el sistema de relaciones que a través de la red de asentamientos vertebra la organización del espacio, al favorecer en aquellas localidades con un fuerte componente turístico la atracción demográfica, fundamentalmente sobre la región circundante más próxima. A pesar de la marcada estacionalidad de la actividad turística de los destinos litorales, muchos de estos presentan mayores posibilidades laborales que las zonas del interior de características predominantemente rurales y por ende modifica la distribución regional de la población a través de los procesos migratorios.

El desarrollo del turismo litoral genera el incremento de las desigualdades intrarregionales, al concentrarse los procesos

de desarrollo en las áreas con mayores potencialidades turísticas que absorben los mejores recursos materiales y humanos del área. Quedando los otros en cambio como auténticos espacios marginales ajenos a los principales ejes de desarrollo, pese a que dicho territorio regional pueda estar, en promedio, acercando sus indicadores socioeconómicos al conjunto nacional merced a la actividad turística.

En el modelo de desarrollo mediterráneo, el cambio en la jerarquía urbana del conjunto del litoral no afecta sólo a las ciudades o a los destinos turísticos principales sino que se extiende también por municipios pequeños y de segunda línea. Como ha sido sugerido en algunas investigaciones sobre el papel de la contraurbanización[11] en espacios costeros, en este complejo desplazamiento de la estructura urbana se mezclan factores de producción y de consumo.

En el caso español, particularmente el crecimiento urbano responde tanto a la especialización turística como a la influencia de dinámicas metropolitanas más amplias. Las preferencias de localización residencial y laboral de la demanda de segunda

[11] Coombes et al. (1989) definen la contraurbanización como el reverso del proceso de aglomeración que subsiste tras la transformación de la simple aglomeración física o conurbación en un sistema metropolitano con ciudades satélites, commuting a larga distancia y cierta descentralización del empleo. La contraurbanización supondría una reversión directa de la urbanización centralizada, llegando a invertir las tendencias de crecimiento hacia localidades más pequeñas o a producir una nueva estructura difusa.

residencia de origen metropolitano o internacional (González, 2003), el crecimiento en espacios de segunda línea como sustitutos de destinos maduros (Vera, 2005), el papel de los aeropuertos secundarios y las líneas de *low cost* son algunos de los principales elementos a tener en cuenta al respecto.

Siguiendo la clasificación planteada por Dewailly (1989), según el origen de las estaciones turísticas pueden considerarse tres subtipos: la estación creada a partir de una ciudad preexistente, como un ensanche de la misma o creada ex nihilo. Pero también podemos encontrar, según la relación con su entorno territorial, otros tres subtipos: las estaciones endotrópicas donde el uso que el visitante hace de ella tiende a focalizarse en elementos internos de su propio tejido urbano, las estaciones exotrópicas con un uso turístico orientado hacia elementos externos al tejido construido y habitualmente preexistentes a la propia estación y por último las mediotrópicas, aquellas que mezclan los dos tipos de elementos anteriores en un mismo espacio de manera que naturaleza y espacio construido se complementan.

Muchas estaciones litorales han surgido tras añadir oferta de alojamiento a un medio natural (playas) que es la fuente originaria de la explotación (por ejemplo a través de la helioterapia o de la balneoterapia) y que a medida que se desarrolla, y sobre todo en las fases de reestructuración, tienden a generar

equipamientos recreativos específicos (casinos, parques temáticos, campos de golf, parques acuáticos) que pueden dejar el recurso natural catalizador del proceso en un mero telón de fondo. Estos casos se encuadrarían dentro de las estaciones exotrópicas.

Estos espacios son creados por el turismo y dinamizados por el turismo. Los espacios dinamizados por el turismo de sol y playa se han ido configurando espacial y funcionalmente de manera paralela con el desarrollo de su tejido urbano, ya que ambos procesos se dan de manera paralela.

Sin embargo, en determinados casos, la actividad turística se desarrolla en continuidad espacial y funcional con un tejido urbano preexistente. Desde esta perspectiva, el turismo dota de una nueva función a los núcleos de poblamiento y espacios urbanos anteriormente orientados hacia otras actividades económicas.

> *"La diferencia fundamental entre espacios creados por el turismo y espacios dinamizados por el turismo permite establecer trayectorias dinámicas en las cuales la aparición de actividad turística genera rupturas funcionales y formales de los tejidos urbanos preexistentes. Así, el desarrollo de un distrito turístico como estrategia de dinamización urbana puede llegar a conducir a la creación de un núcleo-ciudad con funciones urbanas relevantes"* (Antón Clavé y González Reverté 2008: 141).

El *Equipe MIT*[12] distingue tres trayectorias principales que le permite elaborar una propuesta dinámica de evolución funcional de los espacios turísticos:

a) La transformación de la función turística del espacio en beneficio de otras funciones urbanas
b) La permanencia inercial de la monofuncionalidad turística
c) El desarrollo de múltiples funciones entre las cuales la turística mantiene una importancia relevante.

Sobre la singularidad de estructuras urbanas relacionadas al turismo Antón Clave sostiene que *"la funcionalización turística del espacio ha tenido como consecuencia más relevante la creación de estructuras urbanas y regionales de características singulares que no son otra cosa que la expresión específica, al nivel de las formas espaciales, del modo de producción de una sociedad de tiempos divididos como es la contemporánea*" (Antón Clave, 1998:26).

En definitiva, siguiendo las aportaciones realizadas por Mullins (1991), se puede definir la urbanización turística contemporá-

[12] El Equipo MIT debe su nombre a sus siglas en francés "Mobilité, Itineraires, Tourisme". Este equipo es un grupo de investigadores que han publicado tres libros sobre conceptos y reflexiones generales del turismo, y es coordinado por el Dr. Rémy Knafou, catedrático de Geografía emérito de la Sorbona.

nea como una forma singular de urbanización que tiene los siguientes elementos distintivos:

- es espacialmente diferente porque es socialmente diferente;
- es simbólicamente distintiva, con símbolos urbanos que actúan como cebos para los turistas;
- tienen un rápido crecimiento de la población y de la fuerza de trabajo;
- se distingue por un sistema de producción flexible que es consecuencia del postfordismo;
- la intervención pública que es de carácter incentivador;
- se distingue por formas de consumo de ocio de masas y segmentadas,
- se caracteriza por una población residente socialmente distintiva, ya que la urbanización es socialmente diferente.

En síntesis, la urbanización turística de las zonas litorales genera procesos basculatorios desde el interior de las regiones hacia las zonas costeras, modificando la estructura territorial a escala regional, e incluso provincial y nacional, de acuerdo a las características de los países.

Pero como es de esperar, esta basculación inicia procesos de modificación de las estructuras demográficas de los *“espacios*

de destinos turísticos", así como de aquellos localizados en las regiones del interior. Mientras que en las primeras localidades es posible encontrar procesos de rejuvenecimiento demográfico, en las segundas el envejecimiento será prácticamente una constante, como consecuencia de las migraciones de la población en edad económicamente activa.

5.3. Transformaciones de las estructuras demográficas de los lugares turísticos: rejuvenecimiento poblacional.

Al valorar la diversidad de efectos producidos por el desarrollo turístico en un territorio determinado, posiblemente el más perceptible junto a la actividad constructiva sea el incremento de la población que se registra en el área desde los inicios de este proceso. *"Los lugares turísticos se caracterizan por presentar un dinamismo poblacional superior al contexto en el que se insertan"* (Antón Clave, 1998:171).

Este dinamismo poblacional está directamente relacionado con el proceso de urbanización, en el cual se han tenido relativamente poco en cuenta los aspectos sociodemográficos. Como plantea González Reverté (2008) en un contexto donde la movilidad de las personas es extraordinaria, el papel de las migraciones permite explicar no sólo los diferentes ritmos de

crecimiento demográfico sino también las diferencias en la composición de la población.

> *"Dicho impulso demográfico se concreta a partir de la llegada de población atraída por el empleo turístico, mayoritariamente joven y por lo tanto con elevadas tasas de natalidad, así como por la revitalización del conjunto de la economía del área, la cual se traduce en un clima de prosperidad general potenciador de natalidad"*(Callizo Soneiro, 1991:136).

Uno de los efectos demográficos más conocidos en los lugares turísticos es el incremento de las migraciones definitivas, aunque también en algunos destinos particulares el incremento está dado por el fenómeno de que población foránea, entre ellos jubilados, se establecen como residentes permanentes, y también por los veraneantes por la compra de una residencia para contar con una segunda, generando una compleja serie de efectos, siendo dos de ellos: a) incremento de la ocupación de suelo con este fin, y que sí además se dan en zonas no urbanizadas tienen elevados costes públicos para dotarlos de servicios básicos de infraestructura; b) si además estos destinos están caracterizados por un turismo marcadamente estacional, la dinámica socioeconómica se ve reducida drásticamente durante los meses de temporada baja.

> *"A pesar de que la mayoría de los destinos turísticos litorales presenta una marcada estacionalidad, siendo generador de importantes fuentes de empleo, sean estos fijos o estacionales, el turismo es sin embargo un*

gran empleador de mano de obra, de empleos directos e indirectos" (Callizo Soneiro, 1991: 139).

El crecimiento del empleo en las regiones litorales con vocación turística, se da a expensas de la población económicamente activa agrícola de las regiones circundantes. Es decir, este proceso provoca cambios en la evolución demográfica como consecuencia de la captación de mano de obra que viene a rejuvenecer la estructura demográfica de las localidades turísticas, mientras que como contrapartida genera un proceso de envejecimiento en las regiones de interior o rurales con fuerte predominio de actividades agropecuarias, como consecuencia de los movimientos migratorios regionales desde las áreas rurales hacia las litorales.

Desde un punto de vista conceptual Williams y Hall ofrecen un marco interpretativo para explicar las formas de movilidad contemporánea en los espacios turísticos y han identificado algunas formas específicas resultado de la relación entre turismo y migraciones (emprendedores, retorno, jubilación, y segunda residencia) (Williams & Hall, 2000).

Sobre segundas residencias Mazón (2007) sostiene que la producción de este tipo particular de residencia es un factor clave para interpretar las migraciones de las últimas décadas en el litoral español. Algunas investigaciones destacan la com-

plejidad del fenómeno y la capacidad de cambio social que contienen.

Los cambios en la composición de las familias y las nuevas formas de convivencia han sido interpretados en clave de final del patriarcado. Se trata de un fenómeno social enraizado en los cambios ocurridos en la lógica de las instituciones que sustentaban los sistemas tradicionales, y se puede pensar que progresa en paralelo al proceso de urbanización. Ante la falta de estudios empíricos existente resulta especialmente interesante analizar el proceso de urbanización desde la óptica de la recomposición demográfica y social en los destinos turísticos litorales.

A modo de síntesis de este apartado, es esperable que en aquellas regiones litorales dinamizadas por el turismo los niveles de calidad de vida de sus habitantes se encuentren en un proceso ascendente, es decir, que sus condiciones de vida mejoren paulatinamente a la par con el crecimiento del turismo; si las actividades vinculadas al sector turístico presentan un crecimiento sostenido en el tiempo, este debería ser traducido en un desarrollo de las condiciones globales de bienestar de la población.

Gonzáles Reverté (2008) en su trabajo sobre caracterización de los municipios turísticos de España, analiza la calidad de vi-

da de los destinos turísticos a través de la percepción del bienestar y calidad de vida, donde afirma que es aceptable para el conjunto del litoral, en comparación con las ciudades y las localidades próximas a centros metropolitanos donde empeora considerablemente la valoración.

Los espacios creados como balnearios incipientes y que con el tiempo se convierten en destinos turísticos, a mediano plazo el desarrollo del turismo suele incrementar el nivel de vida de la población en general.

Capítulo 6

La actividad turística como factor de crecimiento demográfico del Partido de La Costa.

Análisis de su contexto regional.

Los partidos costeros han presentado un explosivo crecimiento demográfico asociado directamente al desarrollo del turismo. El Partido de La Costa presenta esta particularidad, sin embargo no puede analizarse sin contextualizarlo geográfica-

mente con su región más próxima en la cual se encuentra inserto, que es la *región del Este bonaerense*.

Para conocer en profundidad el contexto geográfico en el cual se encuentra este partido se analizará siguiendo dos tipos de regionalizaciones, que van a permitir tener un conocimiento detallado de la impronta de este partido.

En primer lugar se analizará el Partido de La Costa en el contexto de la *región del Este* de la provincia de Buenos Aires, la cual está integrada por 11 partidos.

En un segundo momento se analizará al Partido de La Costa en el contexto de los partidos litorales de la *Atlántida Norte* que integran la Provincia de Buenos Aires; aquí serán analizados los partidos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell de manera conjunta.

Esta doble perspectiva de análisis nos permite tener un acabado conocimiento de la situación del Partido de la Costa en el contexto regional más próximo.

6.1. La estructura territorial de la región del Este bonaerense.

La *región del Este* bonaerense está integrada por 11 partidos de los cuales 8 son considerados de interior y 3 litorales. Entre los primeros se encuentran Dolores, Castelli, Tordillo, Gral. La-

valle, Gral. Guido, Maipú, Ayacucho y Gral. Madariaga; entre los segundos Pinamar, Villa Gesell y La Costa.

Si bien la *región del Este* morfológicamente presenta características de compacidad, dentro de la misma se pueden distinguir dos espacios bien diferenciados: la costa y el interior.

El sistema de asentamientos de la región es producto de dos modalidades básicas de aprovechamiento tradicional del territorio, pesca, servicios y comercio en el espacio litoral y actividad ganadera extensiva en el espacio interior.

El sistema de asentamientos no presenta una centralidad clara, sino que emergen siete localidades comprendidas entre 15 y 30 mil habitantes sin una clara jerarquía entre ellas. La inexistencia de un núcleo central y el solape de áreas de influencia entre las cabeceras se observa en la organización y distribución de equipamientos y servicios. La inexistencia de una jerarquía establecida se debe, entre otras razones, a las particularidades del trazado de las vías de comunicación.

De acuerdo a los datos del Censo 2010, de las 25 localidades con que cuenta la región, 13 son rurales, es decir que poseen menos de 2000 habitantes, que inclusive superan a las urbanas, lo que representa el 52 % de las localidades pero sólo concentran el 4,1% de la población.

La población rural de la región del Este alcanza a los 19.207 habitantes (considerando a las localidades menores de 2.000 habitantes más la población dispersa) lo que representa un 8,7% del total.

De las 25 localidades, 12 están demográficamente estancadas, y de estas la mitad al menos en franco retroceso poblacional. Este proceso de estancamiento está asociado a los orígenes de su fundación, en la mayoría de los casos como estaciones del ferrocarril a finales del siglo XIX, y a su reciente cierre de ramales en la década de los noventa del siglo pasado, que implicó una pérdida de dinamismo económico que ha desencadenado el estancamiento demográfico.

Tabla 6.1.: Estructura de asentamientos, región del Este bonaerense, 2010.

Denominación	Tamaño	Año	Cantidad de localidades	Cantidad de población	% de participación	Variación 2001-2010	
						valores absolutos	%
Localidades urbanas medianas	Entre 10000 y 50000 habitantes	2001	8	157.775	81,2	22.781	14,4%
		2010	8	180.556	81,8		
Localidades urbanas pequeñas	Entre 2000 y 9999 habitantes	2001	3	18.817	9,7	2.203	11,7%
		2010	3	21.020	9,5		
Localidades rurales grandes	Entre 401 y 1999 habitantes	2001	7	6.674	3,4	1.284	19,2%
		2010	7	7.958	3,6		
Localidades rurales pequeñas	Menos de 400 habitantes	2001	8	948	0,5	99	10,4%
		2010	7	1.047	0,5		
Población rural dispersa	--------	2001	-------	10.009	5,2	193	1,9%
		2010	--------	10.202	4,6		
Total		2001	26	194.223	100,0	26.560	13,7%
		2010	25	220.783	100,0		

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INDEC.

Esta región tiene la particularidad de contar con tres partidos (Gral. Guido, Gral. Lavalle y Tordillo) en donde la totalidad de su población es considerada rural, al no contar con ninguna localidad que supere los 2.000 habitantes.

En el espacio litoral, y particularmente en el Partido de La Costa, se da la particularidad de contar con tres localidades que superan los 10.000 habitantes, dando una idea de mayor equilibrio demográfico, sin embargo la forma alargada de este partido en sentido Norte- Sur, con una extensión de 95 km., y en el sentido Este-Oeste de alrededor a 5 km., expresa las dificultades de conexión entre algunas de las localidades.

En el período estudiado -2001-2010- no son significativos los cambios producidos. La región tuvo un incremento de 13,7% al pasar 194.223 habitantes en 2001 a 220.783 en 2010. Son las *localidades rurales grandes* y las localidades urbanas medianas las que mayor incremento presentan, siendo de 19,2% y 14,4% respectivamente.

A pesar de que la población rural está estancada o en retroceso, hay que relativizar lo que sucede en esta región en particular. De las 7 *localidades rurales grandes* tres de ellas son cabecera de partido (Gral. Guido, Tordillo y Gral. Lavalle), recibiendo las migraciones provenientes del espacio rural circundante más cercano; por otro lado en dos casos su incremento obe-

dece directamente el crecimiento del turismo litoral en la Atlántida Norte: Mar Azul, balneario incipiente a inicios de los noventa, entre 1991 y 2001 más que duplicó su población, y Pavón, ubicada en el Partido de General Lavalle, sobre el límite con el Partido de La Costa, y a solo 5 km de Mar de Ajo-San Bernardo, en esta última década debe su crecimiento al menor valor de los terrenos para aquellos inmigrantes que deciden instalarse en el litoral marítimo.

Respecto a las relaciones entre la primera localidad y la segunda, salvo en el Partido de La Costa, está caracterizada por el excesivo peso de la ciudad mayor. Es decir, en el resto de los partidos se observa lo que en general sucede con mayor frecuencia en la Provincia de Buenos Aires, que es la situación de "ciudad primada" ("primate city"), en donde la localidad más grande tiene al menos el doble de población de la segunda.

La primacía urbana es un aspecto particular, una expresión concreta de un fenómeno más general, que es la concentración urbana. La ciudad mayor establece relaciones muy particulares con el resto de la red urbana a la cual pertenece. Estas relaciones se expresan a través de los cambios en el peso relativo de la primera ciudad en dimensiones muy variadas como la población, el empleo, la generación de riqueza, la distribu-

ción de poder y la capacidad de innovación cultural, social y productiva.

Para comprender adecuadamente el sistema de asentamientos hay que hacer referencia a los rasgos generales del sistema de comunicaciones. Este presenta un desarrollo íntimamente relacionado con la red de asentamientos. En principio, en el espacio interior, el diseño de la red viaria está determinado por el predominio histórico de los núcleos agrícolas, mientras que en la zona litoral mantiene un paralelismo con la costa atlántica.

La región presenta dos ejes de comunicación en sentido Norte-Sur (véase Mapa 6.1.), permitiendo una fácil comunicación entre las localidades que se encuentran en ellos, sin embargo la dificultad se encuentra en la vinculación entre estos dos ejes.

El eje litoral, que está dado por la ruta Provincial N° 11, es paralelo a la zona costera y va uniendo a las localidades del Partido de La Costa, Villa Gesell y Pinamar, y por su parte el eje interior está dado por la Autovía 2.

La conectividad interna entre los dos ejes principales está dado por las rutas provinciales N° 63 y 74, que en dirección Este-Oeste permiten conectar ambos ejes por el Norte y por el Sur de la región. Esto genera que las distancias a recorrer entre al-

gunas localidades sean muy importantes a pesar que las distancias en el espacio son significativamente menores[13].

Esto expresa que la estructura territorial regional no es densa; la falta de vías de comunicación terrestres en sentido Este-Oeste en el centro es la mayor debilidad de la región.

El medio de transporte del FFCC sólo funciona en sentido Norte-Sur, paralelo a la Autovía 2, pero su servicio no está en función de las necesidades de los partidos de la región sino que responde a la conexión entre Buenos Aires y Mar del Plata.

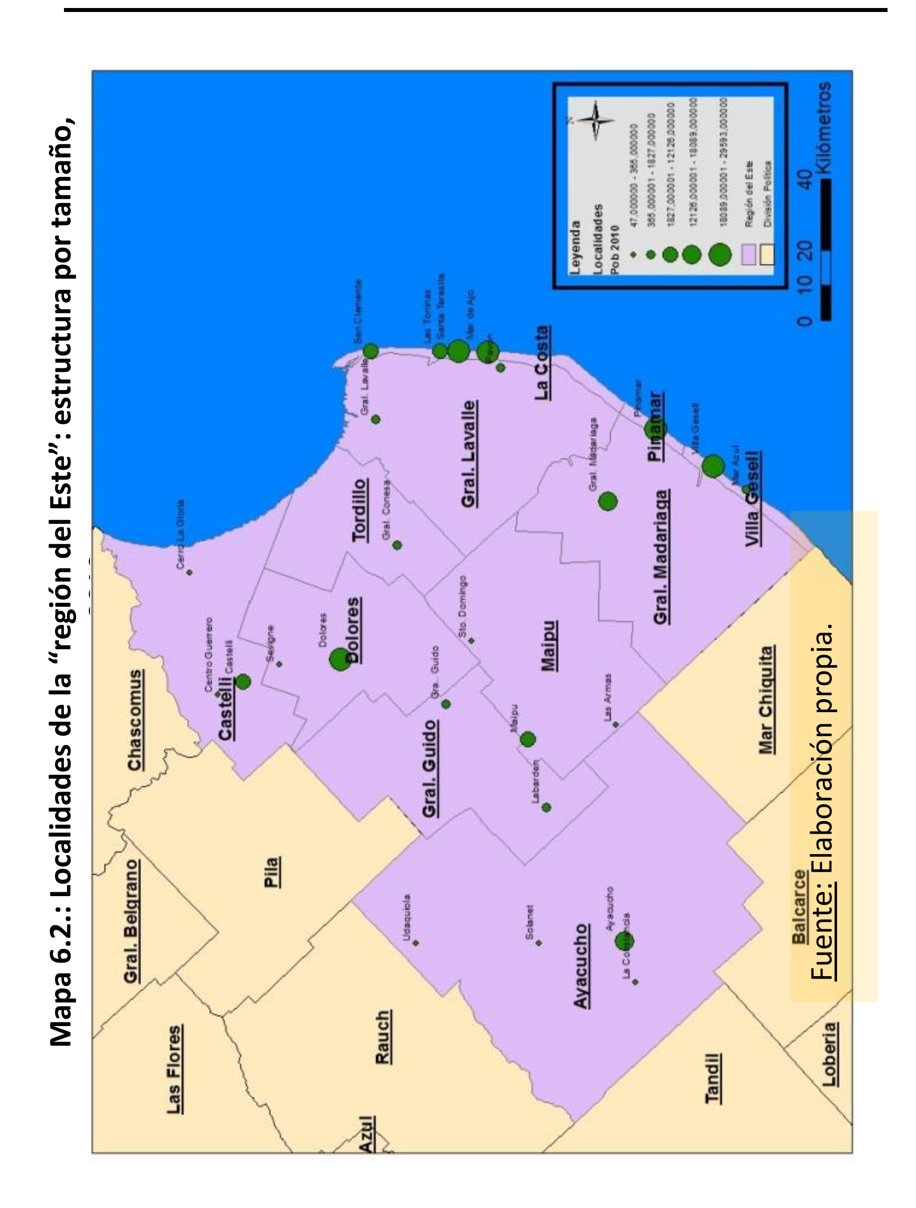
[13] Por ejemplo entre Ayacucho y San Clemente en línea recta hay 180 km. pero la distancia a recorrer efectivamente es de 240 km, lo que equivale a un 33% más de km. necesarios para unir estas dos ciudades.

Mapa 6.1.: Estructura territorial de la "región del Este".



Fuente: Elaboración propia.

Mapa 6.2.: Localidades de la “región del Este”: estructura por tamaño,



Fuente: Elaboración propia.

El espacio litoral, conformado por los partidos de Villa Gesell (integrado por las localidades de Villa Gesell y Mar Azul), La Costa (integrado por las localidades de San Clemente del Tuyú

Las Toninas, Costa Chica, Santa Teresita, Mar del Tuyú -ciudad cabecera-, Costa del Este, Aguas Verdes, La Lucila del Mar, Costa Azul, San Bernardo, Mar de Ajó, Nueva Atlantis, más los recientes balnearios de Pinar del Sol y Costa Esmeralda) y Pinamar[14] (integrada por las localidades de Pinamar, Cariló, Ostende, y Valeria del Mar) presentan poblaciones rurales mínimas ya que siguen los patrones señalados anteriormente, es decir, un proceso de urbanización creciente debido a que son centros turísticos y que gradualmente están desarrollando múltiples funciones concatenadas con la primera.

Estos partidos cumplen funciones turísticas y han sido conformados por y desde estructuras de decisión extraterritoriales (de orden provincial y nacional) habiendo alcanzado su autonomía administrativa al generar movimientos separatistas locales que les han permitido "desprenderse" de partidos con fuerte predominancia en funciones rurales (fundamentalmente ganadera). Los balnearios de los partidos de la Costa, Pinamar y Villa Gesell, fueron desprendidos de los partidos de General Lavalle y General Madariaga.

De acuerdo a los censos de población, en los partidos de La Costa, Villa Gesell y Pinamar se puede observar que han dupli-

[14] Este partido para el último Censo del año 2001 no fue desagregado considerando las distintas localidades mencionadas. Solo se hace referencia a Pinamar, que tiene la sumatoria de la población del resto de las localidades.

cado y hasta triplicado su población total representando para el año 2010 estos tres partidos el 57,54 % de la población total de la región.

6.1.1. La evolución demográfica de la región del Este: una basculación desde el interior hacia el litoral.

En este apartado se analiza al Partido de La Costa en el contexto de la *región del Este*; se pretende mostrar cómo ha sido la evolución demográfica desde la conformación como partido, luego de la escisión de General Lavalle, en el año 1978, hasta el 2010.

En las últimas décadas la *región del Este* ha sufrido enormes mutaciones territoriales, sociales, económicas y demográficas originadas por la puesta en valor de la zona litoral de la *Atlántida Norte* para el uso turístico incipiente de sol y playa.

Estas mutaciones han provocado desequilibrios territoriales como consecuencia del re-direccionamiento de los flujos desde la zona del interior circundante hacia la zona litoral.

La magnitud e intensidad del proceso de crecimiento demográfico de las localidades litorales terminó gestando la creación de tres “Partidos Urbanos” surgidos de la subdivisión de dos que vieron reducida su superficie y perdieron sus costas. De esta manera, los tres partidos creados en 1978, La Costa,

Pinamar y Villa Gesell son un desprendimiento territorial generado por el crecimiento demográfico asociado a un desarrollo incipiente del turismo en la zona litoral.

El ritmo de crecimiento de la zona en estudio se pone de relieve al analizarla en el contexto regional y provincial.

La Provincia de Buenos Aires para el año 2001 contaba con 15.625.084 habitantes lo que representa el 39,9 % del total del país. Sin embargo, a pesar del peso relativo, esta provincia ha ralentizado su tasa de crecimiento en el periodo intercensal 1991-2001 en comparación al período 1980-1991. Mientras que para 1980-1991 la población de la provincia creció un 15,9%, en el período intercensal 1991-2001 lo hizo a un 9,8%; pero sin embargo volvió a repuntar para el período 2001-2010 llegando al 13% de incremento.

Haciendo este análisis a escala regional, la *región del Este* tuvo un comportamiento particular a lo sucedido en la provincia de Buenos Aires. Mientras que para el período 1980-1991 la población creció un 21,5%, en los siguientes diez años el incremento alcanzó al 31,9%, pero solo creció un 13,7% para el último período censal. Este descenso es entendible considerando los espectaculares crecimientos anteriores, y que son difíciles de poder sostener en el tiempo.

Sin embargo, este comportamiento demográfico, no se ha dado de manera homogénea hacia el interior de la *región del Este* bonaerense. Mientras que la zona de interior tuvo crecimientos de 4,8%, 7,9% y 5,6% para los periodos intercensales analizados; la zona litoral, comprendida por los partidos de Pinamar, Villa Gesell y La Costa, creció a porcentajes de 52,4%, 62,4% y 20,5% para los mismos períodos intercensales.

Tomando el período completo de 30 años, es decir entre los años 1980 y 2010, la zona litoral presentó un incremento demográfico prácticamente de un 200% (198,25%), pasando de 42.610 habitantes en 1980 a 127.091 en 2010; por su parte la zona de interior en los 30 años creció a un 19,45% (Véase Tabla 6.2.) .

Tabla 6.2.: Tamaño y ritmo de crecimiento de la población: zona atlántica e interior. Años 1980-2010.

Unidades de análisis	Cantidad de población				Crecimiento relativo (%)		
	1980	1991	2001	2010	1980/91	1991/01	2001/10
Total zona Atlántida Norte	42.610	64.931	105.431	127091	52,4	62,4	20,5
Total zona interior	78.525	82.277	88.792	93799	4,8	7,9	5,6
Total región del este	121.135	147.208	194.223	220.890	21,5	31,9	13,7
Total provincia de Buenos Aires	10.865.408	12.594.974	13.827.203	15.625.084	15,9	9,8	13,0

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC.

A escala distrital se puede apreciar con mayor claridad y precisión el comportamiento de los 11 partidos que componen la *región del Este*. Todos los partidos del interior han tenido ba-

jos crecimientos relativos entre los períodos intercensales analizados, e incluso algunos disminuyeron su población en algunos de estos períodos.

En la primera de las situaciones se encuentran los partidos de Ayacucho, Castelli, Dolores, General Madariaga y Maipú. En la mayoría de estos casos los porcentajes de crecimiento son menores al 10%.

En el segundo de los casos está el partido de General Guido que ha tenido un comportamiento en los últimos 20 años ininterrumpido de disminución de población, aunque con un leve repunte entre 2001-2010, pasando de 3.596 habitantes en 1970 a 2.816 en 2010.

Una explicación particular merecen los partidos de Gral. Madariaga y Gral. Lavalle en relación a la reducción poblacional entre los años 1970 y 1980. Estos dos partidos vieron reducidas sus superficies al dividirse y haberse creado por desprendimientos los tres partidos costeros. Tanto a Gral. Madariaga como Gral. Lavalle les fueron escindidas sus costas, y además fueron privados de los recursos económicos que las actividades relacionadas con el turismo generaban.

Tabla 6.3.: Tamaño y ritmo de crecimiento de la población: *región del Este*, por distritos. Años 1970-2010.

DISTRITOS	Población					Variación relativa intercensal			
	1970	1980	1991	2001	2010	1970/80	1980/91	1991/01	2001-2010
Ayacucho	17.825	18.777	19.634	19.669	20.337	5,34	4,6	0,2	3,4
Castelli	6.134	6.574	7.025	7.852	8.205	7,17	6,9	11,8	4,5
Dolores	20.749	23.261	24.306	25.216	27.042	12,11	4,5	3,7	7,2
Gral. Guido	3.596	3.205	2.857	2.771	2.816	-10,87	-10,9	-3,0	1,6
Gral. Lavalle	14.639	1.234	3.046	3.063	3.700	-91,57	146,8	0,6	20,8
Gral. Madariaga	20.567	15.526	16.923	18.286	19.747	-24,51	9,0	8,1	8,0
Maipú	9.010	9.547	10.042	10.193	10.188	5,96	5,2	1,5	0,0
Tordillo	1.715	1.533	1.444	1.742	1.764	-10,61	-5,8	20,6	1,3
Pinamar	---------	5.326	10.316	20.666	25.728	---------	93,7	100,3	24,5
Villa Gesell	---------	11.632	16.012	24.282	31.730	---------	37,7	51,6	30,7
La Costa	---------	25.652	38.603	60.483	69.633	---------	50,5	56,7	15,1
Tota Región del Este	94.235	122.267	150.208	194.223	220.890	29,75	22,9	29,3	13,7
Total Provincia Bs. As.	8.774.529	10.865.408	12.594.974	13.827.203	15.594.428	23,83	15,9	9,8	12,8

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INDEC.

A escala distrital, en los cuatro periodos intercensales considerados, los tres partidos han tenido un alto crecimiento demográfico, muy por encima de los promedios provincial y posicionándolos en los de mayor crecimiento en todo el país.

Pinamar ha sido el que mayor crecimiento presenta en los periodos analizados, siendo de 93,7, 100,3 y 24,5 por ciento respectivamente. En solo 30 años Pinamar multiplicó su población en 383%, pasando de 5.326 habitantes en 1980 a 25.728 en 2010.

Por su parte Villa Gesell y La Costa tuvieron crecimientos porcentuales levemente menores que Pinamar, aunque igual de altos respecto a los promedios regional, provincial y nacional.

Mientras que Villa Gesell tuvo crecimientos de 37,7% para el primer periodo intercensal, para los siguientes lo hizo a 51,6% y 30,7%. Por su parte La Costa creció a 50,5%, 56,7% y 15,1% para los tres períodos intercensales.

En los últimos 30 años Villa Gesell incrementó su población en un 172,8% y La Costa lo hizo un 171,5%.

Tabla 6.4.: Tamaño y peso relativo de la población, por zonas geográficas. 1980-2010.

DISTRITOS	1980		1991		2001		2010	
	cant.	%	cant.	%	cant.	%	cant.	%
Pinamar	5.326	12,50	10.316	15,89	20.666	19,60	25.728	20,24
Villa Gesell	11.632	27,30	16.012	24,66	24.282	23,03	31.730	24,97
La Costa	25.652	60,20	38.603	59,45	60.483	57,37	69.633	54,79
Total zona atlántica	***42.610***	***35,18***	***64.931***	***44,11***	***105.431***	***54,28***	***127.091***	***57,54***
Total zona interior	78.525	64,82	82.277	55,89	88.792	45,72	93.799	42,46
Total región del Este	***121.135***	***100,00%***	***147.208***	***100***	***194.223***	***100***	***220.890***	***100***

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC 1980, 1991, 2001 y 2010.

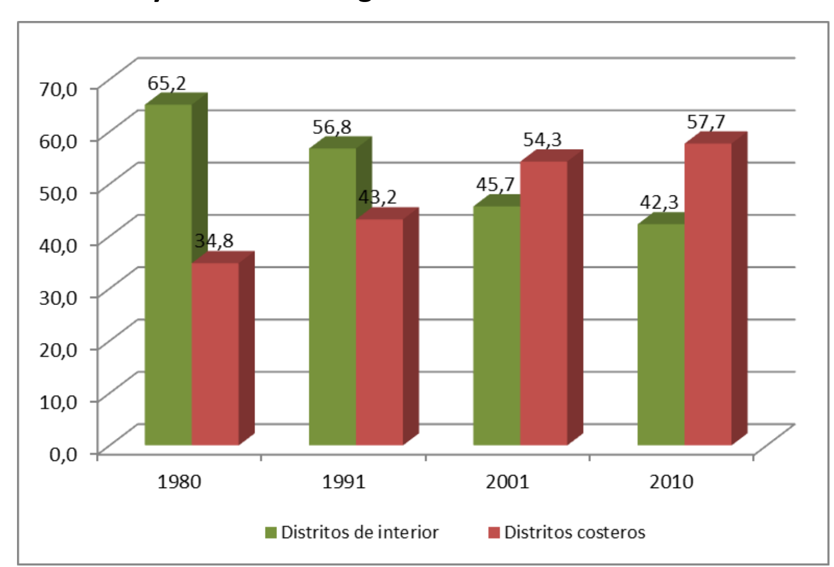
Independientemente de las variaciones en las participaciones de los partidos dentro de la zona litoral, al considerar toda la región se aprecia el proceso de basculación demográfica, al cual se viene haciendo referencia en este capítulo, desde el interior hacia la zona litoral. Para 1980 los tres partidos costeros contaban con la tercera parte de la población, sin embargo apenas 30 años después esta relación prácticamente se invirtió, pasando a tener el 57,24% de los habitantes.

6.1.2. Las mutaciones en el peso demográfico de los partidos de la región del Este.

Los partidos costeros, de relativa reciente creación (1978) han presentado un explosivo crecimiento demográfico provocado por el auge del turismo litoral en Argentina y fundamentalmente por la puesta en valor de nuevos espacios costeros. Si bien estos partidos mostraron un rápido crecimiento desde los tiempos en que formaban parte de otros mayores (hasta el año 1978), en el último período intercensal presentaron tasas de crecimiento superiores a la mayoría de los partidos de la Provincia de Buenos Aires, e incluso de todo el país, llegando en el caso de Pinamar duplicar su población en solo 10 años.

Cuando se analiza la participación de cada uno de los partidos en el total de la *región del Este* se comprueba un proceso de constante basculación demográfica desde el interior hasta la zona litoral. Mientras que para el año 1980 los partidos de interior representaban el 65% de la población, luego de tres décadas sólo representa el 42,3%. En contrapartida los tres partidos costeros representan en 2010 el 57.54% del total de la población regional. Como se puede apreciar en la Figura 6.1. la situación se invirtió en sólo tres décadas.

Figura 6.1.: Evolución demográfica de los partidos de interior y litoral de la región del Este bonaerense.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC 1980, 1991, 2001 y 2010.

En los casos de los partidos del interior de la *región del Este*, a excepción de Gral. Lavalle[15], ninguno de los otros escapa a esta realidad. Además muestran una disminución relativa a nivel regional de manera constante desde 1980 hasta la actualidad. En la Tabla 6.5. se puede apreciar, a modo de ejemplo, como los partidos de Dolores y Ayacucho que para el año 1980 representaban el 19 y 15,4 por ciento respectivamente, para el

[15] Aunque es uno de los tres partidos más pequeños de la Provincia de Buenos Aires y su participación es poco significativa no sólo a nivel provincial sino también regional.

año 2010 descendieron a 12,3 y 9,3 por ciento respectivamente.

Tabla 6.5.: Tamaño y ritmo de crecimiento de la población: región del Este. Años 1970-2010.

DISTRITOS	Población					Peso relativo de cada distrito en la región del este			
	1970	1980	1991	2001	2010	1980	1991	2001	2010
Ayacucho	17.825	18.777	19.634	19.669	20.337	15,4	13,1	10,1	9,3
Castelli	6.134	6.574	7.025	7.852	8.205	5,4	4,7	4,0	3,7
Dolores	20.749	23.261	24.306	25.216	27.042	19,0	16,2	13,0	12,3
Gral. Guido	3.596	3.205	2.857	2.771	2.816	2,6	1,9	1,4	1,3
Gral. Lavalle	14.639	1.234	3.046	3.063	3.700	1,0	2,0	1,6	1,7
Gral. Madariaga	20.567	15.526	16.923	18.286	19.747	12,7	11,3	9,4	9,0
Maipú	9.010	9.547	10.042	10.193	10.188	7,8	6,7	5,2	4,6
Tordillo	1.715	1.533	1.444	1.742	1.764	1,3	1,0	0,9	0,8
Pinamar	---------	5.326	10.316	20.666	25.728	4,4	6,9	10,6	11,7
Villa Gesell	---------	11.632	16.012	24.282	31.730	9,5	10,7	12,5	14,4
La Costa	---------	25.652	38.603	60.483	69.633	21,0	25,7	31,1	31,7
Tota Región del Este	94.235	122.267	150.208	194.223	220.890	100,0	100,0	100,0	100,5

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC 1970, 1980, 1991, 2001 y 2010.

6.2. El peso demográfico de los partidos en el interior de la Atlántida Norte.

Al analizar el peso demográfico que han tenido cada uno de los tres partidos litorales y como ha variado su participación a lo largo de los últimos cuatro censos se pueden apreciar algunos cambios significativos.

Mientras que para 1980 el Partido de La Costa representaba el 60% de la población de la zona *Atlántida Norte*, Villa Gesell era

el segundo en importancia con el 27,30%. Pinamar solo representaba el 12,5% del peso demográfico.

Para el próximo censo, del año 1991, comenzó una tendencia que se profundizó para el 2001. Pinamar creció en la participación relativa alcanzando para el último censo el 19,6%, mientras que los otros dos partidos, Villa Gesell y La Costa, tuvieron una disminución porcentual siendo para el último censo su participación relativa de 23,03 y 57,37 por ciento respectivamente. Para el último censo la situación prácticamente no tuvo cambios significativos: Pinamar y Villa Gesell incrementaron su participación levemente, mientras que La Costa redujo su participación en dos puntos porcentuales.

Como se pude apreciar en los datos de la Tabla 6.6. el punto de cambio más importante se da en la década 1991-2001, en el cual Pinamar duplica su población. Este partido presentó un crecimiento demográfico, que además se vio reflejado en el nivel de construcciones de alto poder adquisitivo, especialmente en la localidad de Cariló.[16]

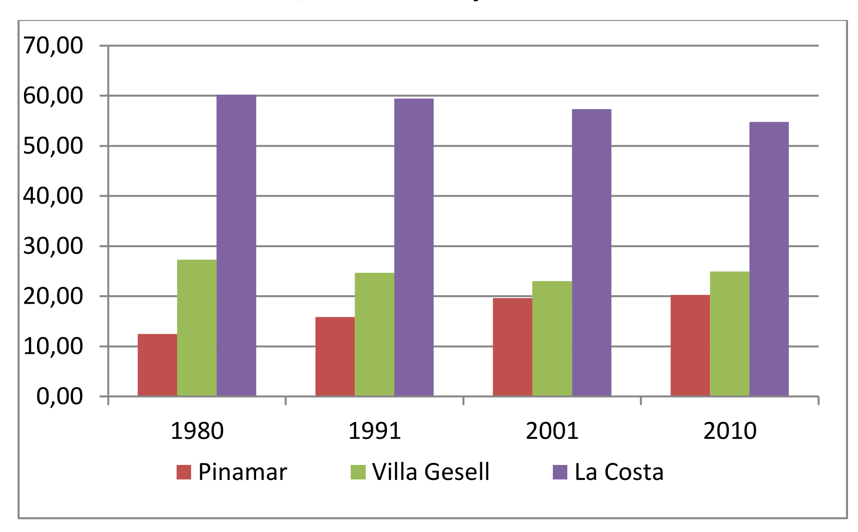
[16] Durante la década de los noventa, la localidad de Cariló fue la elegida por el sector ligado al poder político nacional para pasar las vacaciones estivales. Esta localidad se convirtió en el centro de atracción nacional durante los meses de verano, situación que continua en la actualidad.

Tabla 6.6.: Tamaño y peso relativo de la población. Años 1980, 1991, 2001 y 2010.

Partidos	Años de los censos de población							
	1980		1991		2001		2010	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
Pinamar	5.326	12,50	10.316	15,89	20.666	19,60	25.728	20,24
Villa Gesell	11.632	27,30	16.012	24,66	24.282	23,03	31.730	24,97
La Costa	25.652	60,20	38.603	59,45	60.483	57,37	69.633	54,79
Total zona atlántida norte	***42.610***	***35,18***	***64.931***	***44,11***	***105.431***	***54,28***	***127.091***	***57,54***
Total zona interior	78.525	64,82	82.277	55,89	88.792	45,72	93.799	42,46
Total región del Este	***121.135***	***100,00%***	***147.208***	***100***	***194.223***	***100***	***220.890***	***100***

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC 1980, 1991, 2001 y 2010.

Figura 6.2.: Peso relativo de los partidos de la Atlántida Norte: Pinamar, Villa Gesell y La Costa 1980-2010.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC 1980, 1991, 2001 y 2010.

6.2.1. La importancia de los movimientos migratorios como factor de crecimiento demográfico en los partidos de la Atlántida Norte.

La mayor componente de este crecimiento demográfico es la migratoria: estos partidos poseen fuertes factores de atracción, especialmente sobre los partidos de interior de esta región, aunque también muestran participaciones de migrantes de otras provincias superiores a la mayoría de los partidos del país, lo que ha llevado a un proceso acelerado de crecimiento demográfico, sin una previa planificación aparente.

Las localidades que componen estos partidos han tenido un crecimiento, en algunos casos, de tipo exponencial sin una planificación que contemple un plan de ordenamiento territorial. Esto ha provocado en varias de las localidades impactos ambientales muy importantes que erosionan los principales yacimientos de empleo relacionados con el sector de servicios, específicamente vinculados al turismo. Esta situación, que en algunos casos se encuentra en un estado crítico, ha llevado a que el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en algunos partidos, Pinamar por ejemplo, haya determinado la suspensión de nuevas obras en la zona costera hasta la realización de un estudio de ordenamiento territorial.

Los tres partidos tienen una densidad de población muy alta, siendo los que mayores valores tienen en la Provincia de Buenos Aires. Los partidos de La Costa y Pinamar presentan densidades de 268 y 328 habitantes/km2 respectivamente. Estos tres partidos están muy por encima de la media provincial (45 hab. por Km²), y mucho más aún respecto a la media regional (8 hab/km²).

La población de los tres partidos costeros presenta una estructura demográfica con algunas particularidades en relación a la de Argentina y la Provincia de Buenos Aires.

Los tres partidos en su conjunto tienen una población económicamente activa que alcanza al 66,8% del total. Por su parte presenta porcentajes más altos en la población pasiva definitiva -aquella mayor a 64 años-: en la zona litoral es del 11,6% mientras que en la Provincia de Buenos Aires es de 10,7%.

Tabla 6.7.: Estructura por edades de los partidos de la Atlántida Norte.

Grupo de edades	Partidos							
	La Costa		Pinamar		Villa Gesell		Total partidos litorales	
	valores absolutos	%	valores absolutos	%	valores absolutos	%	valores absolutos	%
0-14	17.018	24,4	6.674	25,9	8.253	26,0	31.945	25,1
15-64	43.348	62,3	16.730	65,0	20.353	64,1	80.431	63,3
65 y más	9.267	13,3	2.324	9,0	3.124	9,8	14.715	11,6
Total	69.633	100,0	25.728	100,0	31.730	100,0	127.091	100,0

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC 2010.

Al analizar el impacto demográfico en la zona litoral generado a partir del desarrollo turístico es necesario considerar el peso que tienen las inmigraciones en la estructura socio-demográfica.

Estos tres partidos han basado su alta tasa de crecimiento en los factores de atracción que han ido desarrollando a lo largo de las últimas décadas, motivo por el cual se han radicado personas no sólo de la región circundante sino que además han provenido de otras provincias e inclusive desde el exterior, predominantemente de los países limítrofes.

Mientras que en la Argentina para 2010 los inmigrantes representaron el 4,5%, en los tres partidos litorales al menos duplicaba este número. El partido que presenta los más altos valores es Pinamar en donde los extranjeros alcanzan al 16,9%. Villa Gesell le sigue con 10,45% de población inmigrantes y La Costa el 8,4%.

Esto se debe al papel que juega el sector de la construcción vinculada al desarrollo del turismo, demanda que es cubierta en gran medida por inmigrantes extranjeros.

En relación a lo anterior, por análisis de otros datos, se puede afirmar que en los tres partidos costeros hay una importante cantidad de población nacida no sólo en los partidos de interior más cercanos como General Madariaga, General Lavalle,

Tordillo, Maipú, por mencionar algunos, sino también en el conurbano bonaerense.

Para profundizar el análisis, de aquellos inmigrantes extranjeros en el Partido de La Costa, más de las dos terceras partes son provenientes del continente americano, aunque en su gran mayoría son de los cinco países limítrofes: Brasil, Chile, Uruguay, Bolivia y Paraguay; de estos dos últimos provienen la mayor parte, inmigrantes cuyas nacionalidades están fuertemente asociadas a las actividades de la construcción (Bolivia) y servicios domésticos (Paraguay).

Del continente europeo son prácticamente la tercera parte restante, sobresaliendo los italianos y españoles. En este punto hay que mencionar que las últimas oleadas inmigratorias transoceánicas, es decir, las provenientes de Europa, se dieron en los primeros años posteriores a la II Guerra Mundial, desapareciendo prácticamente a partir de 1950. Por lo tanto, dentro de los europeos predominan aquellos que se encuentran ya en edad pasiva, superando el 70% del total.

Para finalizar, en este capítulo se pudo mostrar cómo en La Costa el turismo se ha convertido en un factor esencial en la atracción de inmigrantes, generando una dinámica demográfica en la región que ha llevado a una nueva configuración so-

cioterritorial y por lo tanto se ha transformado como un eje vertebrador de una nueva sociedad generada en el litoral.

Tabla 6.8.: Origen de la población extranjera. La Costa 2010.

Lugar de nacimiento	Población total nacida en el extranjero (valores absolutos)	Población total nacida en el extranjero (en %)
Total	**5.082**	**100,0**
AMÉRICA	3.424	67,4
- Países limítrofes	3.258	64,1
Bolivia	864	17,0
Brasil	48	0,9
Chile	303	6,0
Paraguay	1.551	30,5
Uruguay	492	9,7
- Países no limítrofes (América)	166	3,3
Perú	89	1,8
Resto de América	77	1,5
EUROPA	1.628	32,0
Alemania	17	0,3
España	489	9,6
Francia	10	0,2
Italia	959	18,9
Resto de Europa	153	3,0
ASIA	21	0,4
ÁFRICA	5	0,1
OCEANÍA	4	0,1

Fuente: INDEC 2010.

Capítulo 7

De muchas localidades a pocas aglomeraciones.
Evolución demográfica de La Costa

En aquellos partidos que cuentan en su interior con varias localidades, como es el caso de La Costa, resulta necesario profundizar en el estudio del comportamiento demográfico del mismo, ya que no siempre todas muestran ritmos de creci-

miento homogéneos en un determinado período de tiempo, considerando variables como su ubicación geográfica, características territoriales, entre otras. Como fue analizado en los apartados 1.4.1. y 1.4.2., todo el espacio geográfico en estudio presenta rasgos de homogeneidad desde el punto de vista físico, sin embargo, en las últimas dos décadas las distintas localidades que lo integran presentan ritmos de crecimiento algo distintos[17].

A pesar de contar con 12 localidades que inicialmente mantenían su diferenciación al estar separadas entre sí, el crecimiento que han tenido en las últimas cuatro décadas ha llevado a que estos límites sean cada vez más difusos, hasta el punto que en la actualidad muchas de estas localidades ya han sido unidas, lo que hace que sus límites sean totalmente arbitrarios[18]. Esta situación ha llevado a que convivan diversas maneras de dividir al Partido de la Costa de acuerdo con los criterios que se empleen o los objetivos que se persiguen, y son las siguientes:

a) el Municipio de La Costa utiliza una división geográfica considerando su ubicación y la divide en tres grandes zonas: Norte, Centro y Sur;

[17] Ver Tabla 7.3. en este capítulo.
[18] Por ejemplo el límite entre Santa Teresita y Mar del Tuyú es la calle 50, que es perpendicular a la línea de costa.

b) el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) la divide en 4 aglomeraciones;

c) desde el punto de vista de la conformación física, el territorio es dividido en 5 aglomeraciones.

De manera sintética la tabla siguiente muestra las distintas agrupaciones de las localidades de La Costa analizadas en este apartado, de acuerdo a las tres divisiones más frecuentemente utilizadas y que a continuación de la Tabla 7.1 son explicitadas:

Tabla 7.1.: Agrupamientos de localidades, La Costa.

<table>
<tr><th>Localidades</th><th>Zonificación Municipal</th><th>Aglomeraciones físicas</th><th>Aglomeraciones según INDEC</th></tr>
<tr><td>San Clemente</td><td>Norte</td><td>Aglomeración 1</td><td>Aglomeración 1</td></tr>
<tr><td>Las Toninas</td><td rowspan="5">Centro</td><td rowspan="2">Aglomeración 2</td><td rowspan="2">Aglomeración 2</td></tr>
<tr><td>Costa Chica</td></tr>
<tr><td>Santa Teresita</td><td rowspan="2">Aglomeración 3</td><td rowspan="3">Aglomeración 3</td></tr>
<tr><td>Mar del Tuyú</td></tr>
<tr><td>Costa del Este</td><td>Aglomeración 4</td></tr>
<tr><td>Aguas Verdes</td><td rowspan="6">Sur</td><td rowspan="6">Aglomeración 5</td><td rowspan="6">Aglomeración 4</td></tr>
<tr><td>La Lucila del Mar</td></tr>
<tr><td>Costa Azul</td></tr>
<tr><td>San Bernardo</td></tr>
<tr><td>Mar de Ajó</td></tr>
<tr><td>Nueva Atlantis</td></tr>
</table>

Fuente: Elaboración propia.

El Partido de La Costa, considerando su forma alargada, se lo divide en tres zonas geográficas: Norte, Centro y Sur (ver Figura 7.1.)

La **zona Norte** del partido es la única que está integrada por una sola localidad, San Clemente del Tuyú. Esta localidad ocupa una superficie de 10,2km² y tiene un frente marítimo de 8,27 km.

La **zona Centro**, tiene la particularidad de contar en su centro geográfico con dos localidades que desde hace varias décadas ya conforman un solo conglomerado, como es el caso de Santa Teresita y Mar del Tuyú. En sentido Norte a Sur, las Toninas y Costa Chica conforman otro conglomerado, y a una distancia de 1,4 km se encuentran las dos ciudades mencionadas en primer término. Pero en el espacio intermedio ya ha comenzado un proceso de ocupación incipiente, con la instalación de un balneario, por lo que seguramente en breve espacio de tiempo se irá tejiendo un desarrollo urbanístico que unirá a los dos conglomerados. Hacia el Sur de Mar del Tuyú y a sólo a 600 metros de distancia está emplazada la localidad de Costa del Este. Esta zona en su conjunto tiene una zona urbanizada que supera los 25 km² y un frente marítimo de 14,74 km.

Por último, la **zona Sur** está integrada por seis localidades, entre las que sobresalen el conglomerado San Bernardo-Mar de

Ajó que se ha ido agrandando a medida que fue cooptando a las localidades de Aguas Verdes, La Lucila del Mar y Costa Azul por el Norte y Nueva Atlantis por el Sur. De los tres conglomerados, este es el que presenta el mayor grado de compacidad a lo largo de los más de 15 km de costa, y en conjunto, estas seis localidades conformadas en un aglomerado, cubren una superficie de 32,88 km².

Tabla 7.2. : División del Partido de La Costa en zonas geográficas.

Zonas geográficas	Localidades	Superficie (km²)	Extensión costera (km)	Superficie (km²)	Extensión costera
Norte	San Clemente	10,2	8,27	10,2	8,27
Centro	Las Toninas	6,52	4,3	25,64	14,47
	Costa Chica	0,77	0,4		
	Santa Teresita	7	3,18		
	Mar del Tuyú	9,15	4,94		
	Costa del Este	2,2	1,65		
Sur	Aguas Verdes	3,1	1,94	23,88	15,23
	La Lucila del Mar	1	1,37		
	Costa Azul	1,1	1,39		
	San Bernardo	4,22	2,56		
	Mar de Ajó	10,6	5,38		
	Nueva Atlantis	3,86	2,59		
Total		59,72	37,97	59,72	37,97

Fuente: Elaboración propia.

Figura 7.1.: División del Partido de La Costa en zonas geográficas.



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.

Si bien comúnmente el término de localidad es utilizado en varios sentidos, tal como se explicó en el Capítulo 3, en el Partido de La Costa se denomina como tal a una porción de la "zona urbanizada", especialmente cuando cada una de estas fue alguna vez un trazado continuo separado, que luego se consolidó con otro/s en uno solo. Siguiendo esta lógica, La Costa está conformada por 12 localidades, de acuerdo a las fuentes citadas.

Sin embargo el proceso de urbanización que se viene produciendo desde los setenta y que se profundizó a partir de los años ochenta, luego de la conformación de los partidos costeros, está generando un proceso de expansión de las localidades en forma individual hacia el interior, pero fundamentalmente a lo largo de la orilla de la costa, proceso por el cual localidades que antes estaban separadas se van uniendo formando manchas urbanas de mayor extensión sin posibilidad de diferenciación física entre estas. Los límites establecidos para continuar delimitando esta única "mancha urbana" en distintas localidades son totalmente artificiales y arbitrarios, siendo en la mayoría de los casos una calle la que las divide.

Si bien los criterios básicos habitualmente utilizados para delimitar localidades en los censos son tres: jurídico, funcional y físico, en la Argentina el adoptado a partir del censo 1991 es el *físico* y refiere a la *"concentración espacial de ciertos elemen-*

tos artificiales tales como edificios y calles, fácilmente reconocibles en el terreno o en fotografías aéreas o cartas topográficas actualizadas"[19]. Por lo tanto, cuando dos o más localidades quedan unidas se denomina aglomeración, y dado que es el criterio físico el adoptado, desde el punto de vista geográfico debería considerarse como localidad al conjunto de localidades (en un principio denominados balnearios) que conforman una aglomeración física; es de esperar que entre censo y censo la envolvente cambie de forma y abarque una superficie mayor, por tener que encerrar también la nueva edificación periférica, hasta ese momento considerada una localidad simple única. La envolvente habrá de adaptarse en cada censo a la expansión espacial de la localidad. Más aún, debido a la expansión espacial, a menudo dos o más localidades vecinas indudablemente separadas al realizarse un censo están fusionadas en una única localidad al realizarse el siguiente.

El INDEC para poder dar cuenta de estos cambios ha tomado la determinación de denominar de dos maneras diferentes ese proceso de fusión a través de los términos de "incluye" y comprende"

a) "Incluye" precede a nombres de barrios, villas o loteos, cuarteles, parques industriales, etc., de una localidad simple

[19] INDEC (1998: 1)

(o componente de aglomerado), consecuencia de la expansión espacial de ésta, por lo común periféricos, ya un tanto separados, ya sin solución de continuidad con el resto de la localidad simple (o componente del aglomerado).

b) "Comprende" precede a nombres de dos o más áreas que inicialmente fueron localidades separadas pero que, al expandirse una o más de ellas, de acuerdo con la definición de "localidad" adoptada llegaron a formar una localidad simple única (o componente único de aglomerado).

Actualmente en La Costa se pueden identificar cinco aglomeraciones desde el punto de vista físico:

1) San Clemente del Tuyú
2) Las Toninas – Costa Chica
3) Santa Teresita-Mar del Tuyú-
4) Costa del Este
5) Aguas Verdes- La Lucila del Mar - Costa Azul - San Bernardo - Mar de Ajó - Nueva Atlantis.

Sin embargo el INDEC, solo considera 4 aglomeraciones, incorporando Costa del Este a la de Santa Teresita-Mar del Tuyú, dando como resultado la siguiente situación, que considerando además los términos "incluye" y "excluye" quedaría de la siguiente manera:

Aglomeración 1: San Clemente del Tuyú;

Aglomeración 2: Las Toninas, comprende a Costa Chica;

Aglomeración 3: Santa Teresita-Mar del Tuyú, incluye a Costa del Este;

Aglomeración 4: San Bernardo - Mar de Ajó, comprende a Aguas Verdes, La Lucila del Mar, Costa Azul y Nueva Atlantis.

Figura 7.2.: División de La Costa en aglomeraciones. INDEC, 2010.



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.

7.1. Evolución demográfica de las aglomeraciones costeras.

Como ya fue analizado en el capítulo anterior la evolución del partido en su conjunto en las últimas décadas, en este apartado se profundiza en el análisis del comportamiento demográfico de las aglomeraciones consideradas por INDEC desde el año 1991 hasta 2010.

Tal y como se ha comentado anteriormente, el ritmo de crecimiento del total del partido ha disminuido en el último periodo intercensal en relación a los anteriores. Sin embargo, en el comportamiento en el interior del partido hay algunas diferencias que merecen ser destacadas.

La localidad más septentrional, San Clemente del Tuyú, en el último periodo intercensal muestra un crecimiento que está por debajo del promedio del partido, dando muestras que estaría alcanzando su madurez como localidad. Mientras que entre 1991-2001 tuvo un crecimiento del 39,9%, entre 2001-2010 fue solo fue del 8,5%, siendo de los cuatro aglomerados el que menor crecimiento relativo presenta.

Las Toninas, es por lejos la localidad que mayor crecimiento presenta en los últimos 20 años, duplicando y triplicando los ritmos de crecimiento de todo el distrito. En solo 10 años, entre 1991 y 2001 tuvo un crecimiento del 120% al pasar de 1.614 a 3.550 habitantes.

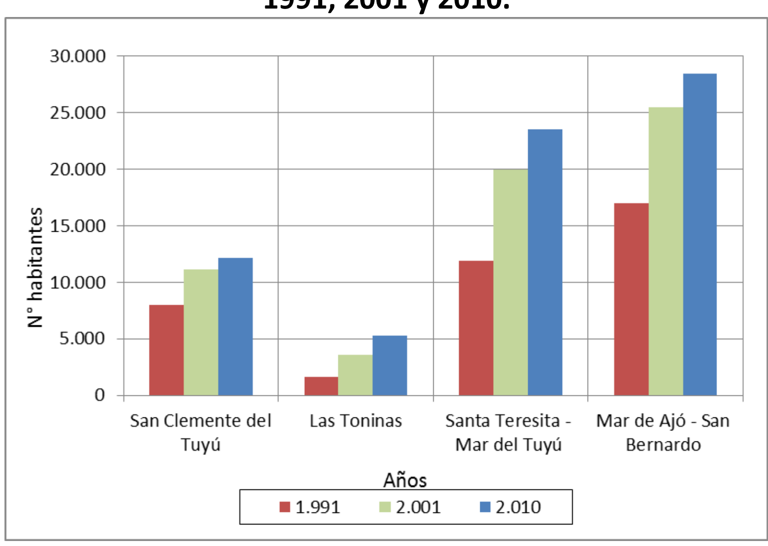
Los aglomerados Santa Teresita-Mar del Tuyú y Mar de Ajó-San Bernardo presentan comportamientos similares, y además próximos a los promedios distritales.

Tabla 7.3.: Crecimiento demográfico aglomerados de La Costa. 1991-2010.

Localidad censal	Años			Incremento intercensal	
	1991	2001	2010	1991-2001	2001-2010
San Clemente del Tuyú	7987	11.174	12126	39,9%	8,5%
Las Toninas	1614	3.550	5278	120,0%	48,7%
Santa Teresita - Mar del Tuyú	11862	19.950	23581	68,2%	18,2%
Mar de Ajó - San Bernardo	17016	25.475	28466	49,7%	11,7%
Población rural dispersa	124	334	182	169,4%	-45,5%
Total Partido de La Costa	*38603*	*60.483*	*69633*	*56,7%*	*15,1%*

Fuente: Elaboración propia sobre datos de INDEC.

Figura 7.3.: Evolución demográfica aglomerados de La Costa, 1991, 2001 y 2010.



Fuente: Elaboración propia sobre datos de INDEC.

Considerando todo el período, es decir desde 1991 a 2010, La Costa tuvo un incremento del 80% destacándose Las Toninas la cual presenta un incremento del 227%; la sigue bien de lejos Santa Teresita-Mar del Tuyú, la cual prácticamente duplica su población (98,9%). Mar de Ajó-San Bernardo en cambio tuvo un incremento del 67,3% y San Clemente por último incrementó su población en un 46,8%.

Figura 7.4.: Crecimiento intercensal, localidades de La Costa, 1991-2001 y 2001-2010.

Fuente: Elaboración propia sobre datos de INDEC.

Como puede verse, se presenta una marcada heterogeneidad en los 4 aglomerados. Desde luego que en caso de contar con datos desagregados a nivel de cada localidad de manera inde-

pendiente, esta situación se repetiría hacia el interior de cada aglomerado.

A modo de conclusión, en este capítulo se analizó como el desarrollo del turismo ha transformado significativamente la zona litoral del Partido de La Costa, y como aquellos incipientes balnearios, que con el tiempo fueron convirtiéndose en localidades, su permanente evolución y crecimiento ha llevado a que varias de éstas se vayan integrando en una envolvente cada vez mayor, conformando distintas aglomeraciones, y de esta manera estamos en condiciones de afirmar que el Partido de La Costa en las últimas cuatro décadas ha pasado de una conformación urbana basada en varias localidades a otra de pocas aglomeraciones.

Capítulo 8

La oferta hotelera y extra-hotelera del Partido de La Costa

Conocer las características de la estructura de alojamiento en un destino turístico litoral es uno de los componentes centrales de esta tesis. Por lo tanto en este capítulo el objetivo es el de analizar la oferta de alojamiento de uso turístico del Partido de La Costa desagregado por las distintas tipologías y por cada una de las localidades.

Pero además en este capítulo se analiza cómo ha sido la evolución de la oferta hotelera desde una doble perspectiva. Por un lado se analiza la evolución entre los años 2003 a 2009 a escala geográfica de partido, para luego profundizar en el análisis y hacerlo a escala geográfica de localidad. Por otro lado, el análisis también se presenta considerando la evolución a nivel de categorías de alojamiento en la escala geográfica de partido, para hacerlo luego a nivel localidad.

Es decir, lo anterior permite realizar un análisis de manera simultánea en los aspectos sectoriales y territoriales. Además de analizar cómo ha sido la evolución de la oferta hotelera en el período 2003-2009, se analiza de manera simultánea como es su localización y distribución espacial

La oferta turística de alojamiento registrada, es cuestión fundamental a la hora de interpretar y evaluar el modelo turístico existente en el litoral atlántico en general. Las características de la oferta de alojamiento turística reglada, es decir, las proporciones de cada una de las tipologías y su distribución geográfica por cada una de las localidades, permitirá un nivel de aproximación a la estructura de este destino turístico, y también los impactos que puede generar esta actividad en los planos económicos, territoriales y medioambientales.

Por lo tanto, en este capítulo se analiza la oferta turística reglada de alojamiento que está constituida por los establecimientos y equipamientos registrados sectorialmente y que operan en los mercados turísticos.

Considerando que los hoteles en sus cuatro categorías (1,2,3 y 4 estrellas) concentran prácticamente las dos terceras partes de los establecimientos hoteleros, a modo de diferenciar el análisis, en esta tesis se denomina *oferta hotelera* a la constituida precisamente por aquella conformada por los hoteles en sus cuatro categorías y se denominará *oferta extra-hotelera* a la constituida por el resto de la oferta que incluye a las Hosterías, Hospedajes en sus dos tipos "A" y "B", Apart Hotel, los Tiempos Compartidos y los hoteles sindicales, como así también las plazas de los camping.

Los contenidos que se abordan están centrados en la descripción de la oferta en términos cuantitativos, su evolución temporal -concretamente para el período 2003-2009-, en relación con su significación a nivel provincial y regional, como así también su localización y distribución espacial.

8.1. La oferta de alojamiento turístico: evolución reciente, 2003-2009.

8.1.1. Una breve presentación del sistema de alojamiento turístico

Una de las primeras observaciones que se hacen de la evolución de los establecimientos para uso turístico en el Partido de La Costa entre 2003 y 2009 es que tuvo un bajo crecimiento; el mismo fue del orden del 1,33% (Ver Tabla 8.1.). Por su parte, la cantidad de plazas, también presenta un incremento, aunque en este caso mayor, siendo de 4,6%.

Por su parte la relación entre plazas hoteleras por establecimientos tuvo en este período una disminución de tres puntos: mientas que en 2003 la relación era de 86,72 plazas por establecimiento, en 2009 fue de 83,89, más de diez plazas por encima del promedio de la Provincia de Buenos Aires, que era de 72,2[20].

En relación a la cantidad de establecimientos se da una relativa paridad entre la oferta hotelera y la extrahotelera al tener crecimientos de 4,79% y 4,17 % respectivamente; en relación a la cantidad de plazas los incrementos dados fueron de 1,93% y 0,24% también respectivamente.

[20] Datos de la Secretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires, 2008.

Tabla 8.1.: Establecimientos y plazas hoteleros y extrahoteleros y relación. La Costa, 2003-2009.

Año	Cantidad		
	Estable	Plazas	Relación
2003	251	21767	86,72
2004	248	20740	83,63
2005	251	20994	83,64
2006	264	22219	84,16
2007	267	21801	81,65
2008	264	22390	84,81
2009	263	22062	83,89

Fuente: STLC y elaboración propia.

Tabla 8.2.: Oferta hotelera y extrahotelera La Costa, 2003-2009.

Año	Oferta hotelera		Oferta extra hotelera	
	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
2003	159	14338	92	7429
2009	167	14615	96	7447
Diferencia	4,79	1,90	4,17	0,24

Fuente: STLC y elaboración propia.

A continuación se analiza, en un primer momento, como ha evolucionado la oferta hotelera, considerando la cantidad de establecimientos y el número de plazas de acuerdo a las categorías para el período 2003-2009. Además se profundiza el análisis considerando la evolución de estas variables por cada una de las localidades que integran el Partido de La Costa.

Posteriormente se realiza el mismo análisis para la oferta extrahotelera.

8.1.2. Análisis por categorías de los establecimientos, 2003-2009.

La oferta de establecimientos hoteleros en el Partido de La Costa presenta un crecimiento entre 2003 y 2009 de un 4,79%, al pasar de 159 a 167 hoteles, mientras que las plazas lo hicieron a 1,9%, pasando de 14.338 en 2003 a 14.615 en 2009.

Al profundizar el análisis de la oferta hotelera, se desprende distintos niveles de avance de acuerdo a las categorías de establecimientos.

- Los hoteles de 1 estrella muestran una reducción para el período analizado tanto en la cantidad de plazas como establecimientos. Mientas que para el año 2009 representaban el 44,31%, en el año 2003 eran el 48,43% del total de los establecimientos. En relación a la cantidad de plazas disminuye su participación de un 37,42% a 33,89%. La relación de plazas por establecimientos también se reduce.
- Los hoteles de 2 estrellas, aumentan de 34 a 39, aunque la cantidad de plazas no lo hace al mismo rit-

mo. En este caso aumenta la participación de los establecimientos de esta categoría en el total al pasar de 21,38% a 23,35%, pero en cambio se reduce la correspondiente a la cantidad de plazas, al representar en 2009 el 19,12% mientras que en 2003 era de un 19,17. Esto se explica en que en este tipo de establecimientos se ha dado la tendencia a la disminución en la cantidad de plazas: mientras que la relación plazas por establecimientos en 2003 era 80,85 en 2009 se redujo a 71,64.

- Los hoteles de 3 estrellas se incrementaron en la cantidad de establecimientos y de plazas. Mientras que la participación de los establecimientos pasó de 28,30% a 29,34%, las plazas de este tipo de oferta hotelera lo hizo de 39,91% a 41,95%. La relación de la cantidad de plazas por establecimiento se redujo mínimamente al pasar de 127,16 a 125,12.

- Por último los hoteles de 4 estrellas, también se incrementó en cantidad de establecimientos y plazas. En este periodo se pasó de 3 a 5 establecimientos y 502 a 737 plazas. La participación en el total de establecimientos aumentó considerablemente al pasar de 1,89% a 2,99%, y de 3,50% a 5,04% respecto a las plazas. Por su parte la relación plazas por establecimiento

sufrió una importante reducción al pasar de 167,33 a 147,40.

Tabla 8.3.: Oferta hotelera por categorías. La Costa, 2003-2009.

Años	1 Estrella		2 Estrella		3 Estrella		4 Estrella		Total	
	Hoteles	Plazas	Hoteles	Plazas	Hoteles	Plazas	Hoteles	Plazas	Hoteles	Plazas
2003	77	5365	34	2749	45	5722	3	502	159	14338
2004	75	4919	33	2494	43	5445	4	632	155	13490
2005	77	5092	33	2475	44	5266	4	637	158	13470
2006	81	5147	35	2717	45	5840	5	748	166	14452
2007	81	5333	36	2666	46	5780	7	1429	170	15208
2008	76	5343	37	2624	47	5942	5	789	165	14698
2009	74	4953	39	2794	49	6131	5	737	167	14615

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Figura 8.1: Oferta hotelera por categorías. La Costa, 2003-2009.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 8.4.: Oferta hotelera por categorías (en %). Partido de La Costa, 2003-2009.

Anos	1 Estrella		2 Estrellas		3 Estrellas		4 Estrellas		Total	
	Hot.	Plaz.	Hot.	Plaz.	Hot.	Plaz.	Hot.	Plaz.	Hot.	Plaz.
2003	48,4	37,4	21,4	19,2	28,3	39,9	1,9	3,5	100,0	100,0
2004	48,4	36,5	21,3	18,5	27,7	40,4	2,6	4,7	100,0	100,0
2005	48,7	37,8	20,9	18,4	27,8	39,1	2,5	4,7	100,0	100,0
2006	48,8	35,6	21,1	18,8	27,1	40,4	3,0	5,2	100,0	100,0
2007	47,6	35,1	21,2	17,5	27,1	38,0	4,1	9,4	100,0	100,0
2008	46,1	36,4	22,4	17,9	28,5	40,4	3,0	5,4	100,0	100,0
2009	44,3	33,9	23,4	19,1	29,3	42,0	3,0	5,0	100,0	100,0

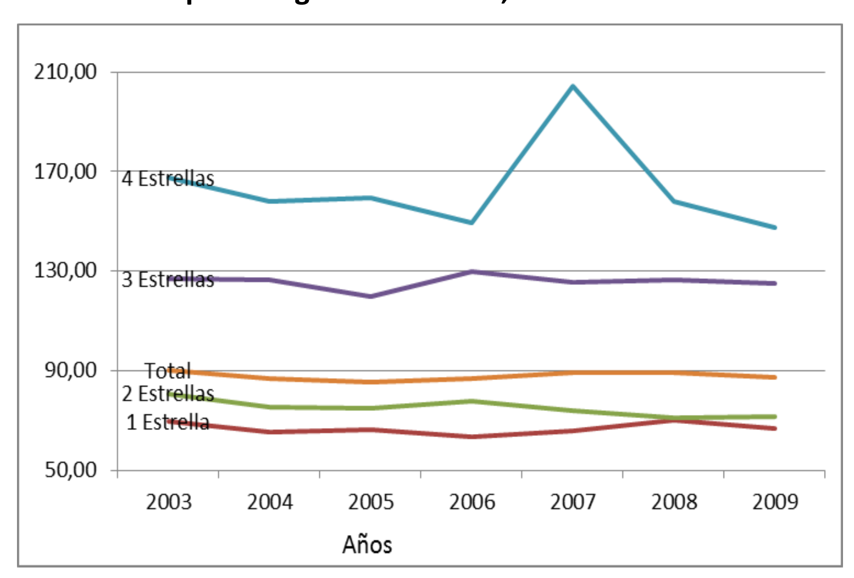
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 8.5.: Relación plazas por establecimientos hoteleros por categorías. La Costa, 2003-2009.

Relación plazas/establecimiento					
Años	1 Estrella	2 Estrella	3 Estrella	4 Estrella	Total
2003	69,68	80,85	127,16	167,33	90,18
2004	65,59	75,58	126,63	158,00	87,03
2005	66,13	75,00	119,68	159,25	85,25
2006	63,54	77,63	129,78	149,60	87,06
2007	65,84	74,06	125,65	204,14	89,46
2008	70,30	70,92	126,43	157,80	89,08
2009	66,93	71,64	125,12	147,40	87,51

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Figura 8.2.: Relación plazas por establecimientos hoteleros por categorías. La Costa, 2003-2009.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 8.6.: Diferencia de establecimientos y plazas hoteleras, por categorías (en %). La Costa, 2003-2009.

Categorías	Hoteles	Plazas
1 Estrella	-3,90	-7,68
2 Estrellas	14,71	1,64
3 Estrellas	8,89	7,15
4 Estrellas	66,67	46,81
Total	5,03	1,93

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

En el período 2003-2009 la cantidad de hoteles se incrementó un 5,03% y la correspondiente a las plazas un 1,93%. Estos datos generales muestran un crecimiento hotelero pero con una tendencia a contar con una menor cantidad de plazas. Esta relación se aprecia claramente al analizar los establecimientos de 2 estrellas, donde la cantidad de establecimientos se incrementa un 14,71% mientras que la de las plazas lo hace 1,64%. Situación similar, pero con menos intensidad de da en los 3 estrellas, y vuelve a hacerse notoria en los 4 estrellas. Los establecimientos de 1 estrella por su parte reducen su cantidad, como también la correspondiente a las plazas.

Estos datos muestran que en el período analizado se ha producido un aumento del nivel medio de la oferta de alojamiento del destino, al incrementarse la participación de las plazas de establecimientos de 3 y 4 estrellas, mientras que se reduje-

ron las correspondientes a los establecimientos de 1 y 2 estrellas.

8.1.3. Distribución espacial de la oferta de hoteles: análisis por localidades.

El Partido de La Costa tuvo un incremento de 8 establecimientos hoteleros entre 2003 y 2009 lo que representa un aumento de 5,03%.

Son tres las localidades que muestran un crecimiento en valores absolutos entre 2003 y 2009, Santa Teresita, San Bernardo y La Lucila, pero sólo la primera de ellas logro incrementar su participación en el total del partido, la cual pasó de un 16,35% en el año 2003 a 18,56% en 2009.

En lo que respecta a la cantidad de plazas por localidades tampoco se presentan importantes cambios entre 2003 y 2009. La localidad de San Bernardo presenta un leve crecimiento en 2009 al contar con el 20,36% del total las plazas, cuando en 2003 tenía el 18,52%.

Tabla 8.7.: Hoteles por localidades (en valores absolutos y %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Cantidad de hoteles por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.													
	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
San Clemente	41	25,79	39	25,16	41	25,95	42	25,30	42	24,71	41	24,85	40	23,95
Las Toninas	1	0,63	2	1,29	2	1,27	1	0,60	1	0,59	1	0,61	0	0,00
Santa Teresita	26	16,35	25	16,13	25	15,82	28	16,87	28	16,47	29	17,58	31	18,56
Mar del Tuyú	3	1,89	2	1,29	2	1,27	3	1,81	4	2,35	3	1,82	3	1,80
Costa del Este	1	0,63	1	0,65	1	0,63	1	0,60	3	1,76	1	0,61	1	0,60
Aguas Verdes	1	0,63	1	0,65	1	0,63	1	0,60	1	0,59	1	0,61	1	0,60
La Lucila	6	3,77	6	3,87	6	3,80	6	3,61	6	3,53	6	3,64	7	4,19
Costa Azul	2	1,26	2	1,29	2	1,27	2	1,20	2	1,18	2	1,21	2	1,20
San Bernardo	28	17,61	29	18,71	29	18,35	29	17,47	29	17,06	28	16,97	29	17,37
Mar de Ajó	50	31,45	48	30,97	49	31,01	53	31,93	54	31,76	53	32,12	53	31,74
Total	**159**	**100,00**	**155**	**100,00**	**158**	**100,00**	**166**	**100,00**	**170**	**100,00**	**165**	**100,00**	**167**	**100,00**

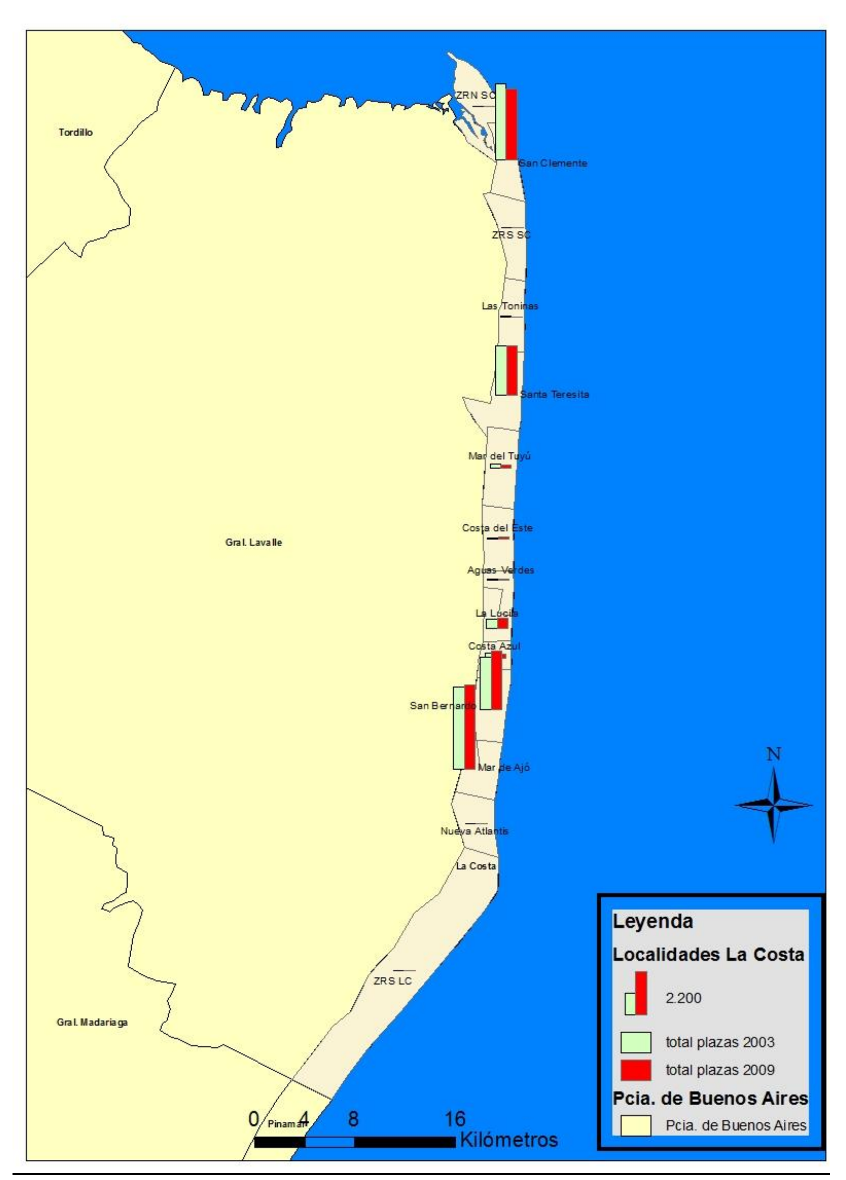
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

Tabla 8.8.: Plazas hoteleras por localidades (en val. absolutos y %). La Costa, 2003-2009

Localidad	Cantidad de plazas hotelera por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.													
	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
San Clemente	3898	27,09	3638	26,97	3545	26,32	3587	24,82	3606	23,71	3746	25,49	3682	25,19
Las Toninas	60	0,42	94	0,70	90	0,67	60	0,42	60	0,39	54	0,37	0	0,00
Santa Teresita	2533	17,60	2161	16,02	1993	14,80	2521	17,44	2330	15,32	2436	16,57	2558	17,50
Mar del Tuyú	174	1,21	97	0,72	94	0,70	151	1,04	229	1,51	146	0,99	160	1,09
Costa del Este	60	0,42	90	0,67	30	0,22	120	0,83	724	4,76	98	0,67	98	0,67
Aguas Verdes	50	0,35	50	0,37	75	0,56	48	0,33	70	0,46	70	0,48	48	0,33
La Lucila	448	3,11	436	3,23	450	3,34	453	3,13	448	2,95	444	3,02	508	3,48
Costa Azul	247	1,72	240	1,78	252	1,87	242	1,67	232	1,53	254	1,73	212	1,45
San Bernardo	2664	18,52	2773	20,56	2945	21,86	2912	20,15	2973	19,55	2916	19,84	2975	20,36
Mar de Ajó	4254	29,57	3911	28,99	3996	29,67	4358	30,15	4536	29,83	4534	30,85	4374	29,93
Total	**14388**	**100,00**	**13490**	**100,00**	**13470**	**100,00**	**14452**	**100,00**	**15208**	**100,00**	**14698**	**100,00**	**14615**	**100,00**

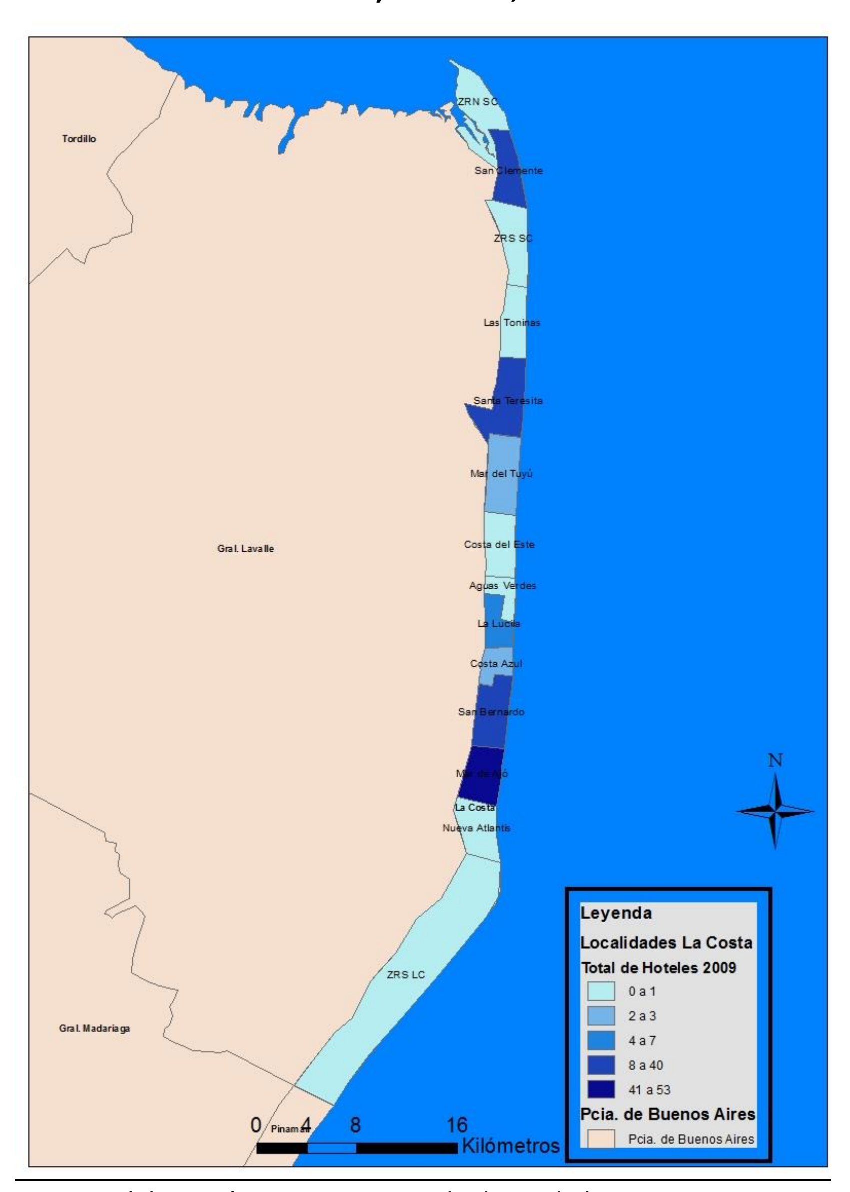
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

Mapa 8.1.: Total de establecimientos 2003 y 2009 por localidades (en valores absolutos). La Costa.



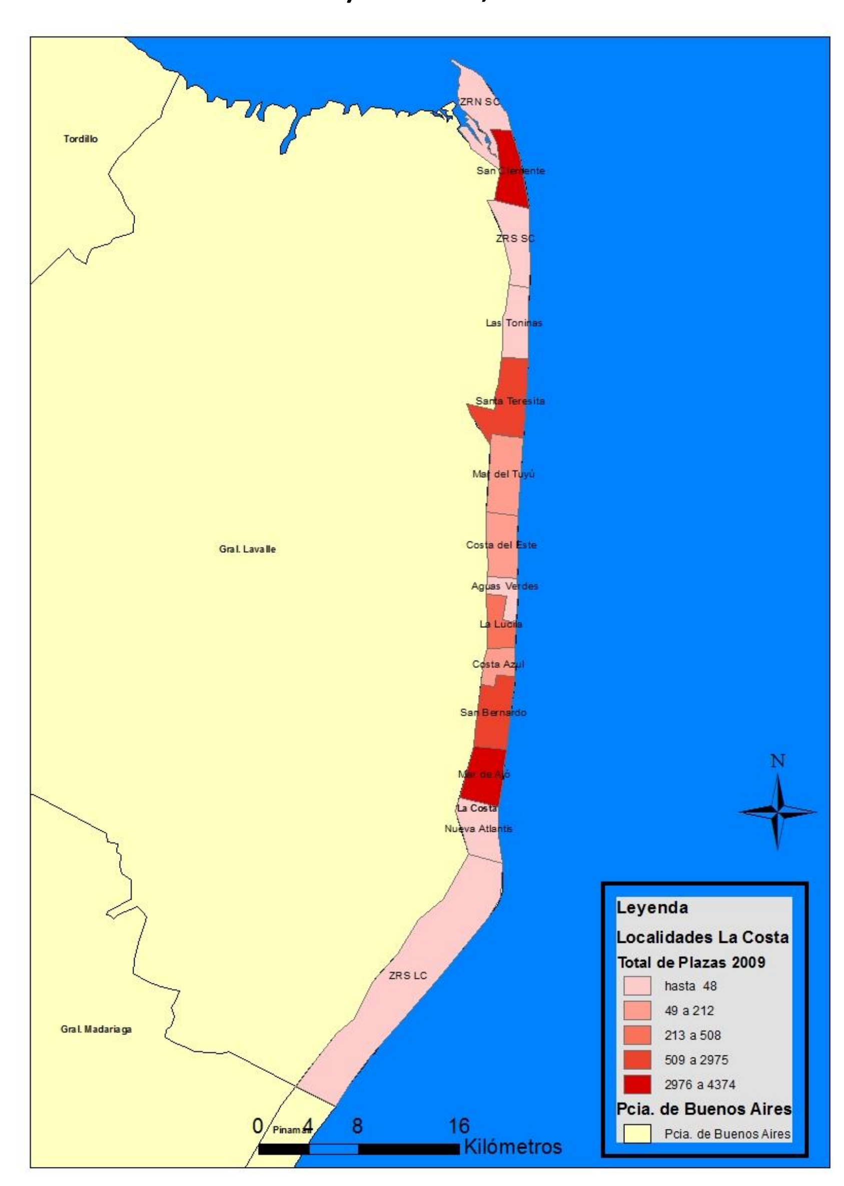
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Mapa 8.2.: Cantidad de Hoteles por localidades (en valores absolutos). La Costa, 2009.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Mapa 8.3.: Plazas hoteleras por localidades (en valores absolutos). La Costa, 2009.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

8.1.4. Oferta hotelera por categorías de hoteles y por localidades

- Hoteles 1 Estrella

La oferta de hoteles de 1 estrella por localidades nos muestra que Las Toninas y La Lucila son las únicas dos que no cuentan para 2009 con ningún establecimiento de esta categoría; aunque en la primera de las localidades al inicio de este periodo y hasta 2008 llegó a contar hasta con dos establecimientos.

La localidad de Mar de Ajó amplió la oferta de hoteles de 1 estrella como la de plazas pasando a representar el 43,2% y 44,2% respetivamente. San Clemente es la segunda localidad en concentrar la oferta de este tipo de hoteles. Entre las dos localidades superan el 70 % del Partido de La Costa.

- Hoteles 2 Estrellas

La cantidad de establecimientos de 2 Estrellas se incrementó un 11,4% al pasar de 34 a 39 establecimientos. Sin embargo no fue acompañado al mismo ritmo por la cantidad de plazas, la cual se mantuvo en el mismo valor a lo largo del período.

El incremento de los establecimientos se localiza en dos localidades: Santa Teresita y Mar del Tuyú; por su parte dos localidades concentran más de la mitad de las plazas hoteleras y establecimientos: San Bernardo y Mar de Ajó; Las Toninas, Costa

del Este, Aguas Verdes y Costa Azul no tienen oferta de este tipo de alojamiento.

Respecto a la relación entre plazas hoteleras y establecimientos presenta una baja significativa al pasar del 80,9 en 2003 a 71,6 en 2009, destacándose los casos de las localidades de San Clemente y especialmente Santa Teresita donde las relaciones disminuyeron de 86,9 a 72,9 y 99,4 a 70 respectivamente.

- <u>Hoteles 3 Estrellas</u>

La cantidad de establecimientos de 3 Estrellas se incrementó un 8,9% al pasar de 45 a 49. Sin embargo no fue acompañado al mismo ritmo por la cantidad de plazas, la cual se incrementó un 6,2%.

La localidad que presenta el mayor incremento en la cantidad de establecimientos es Santa Teresita que pasa de 3 a 8 entre 2003 y 2009,

La relación plazas hoteleras y establecimientos se mantiene prácticamente sin cambios en todo el partido, aunque pueden identificarse variaciones significativas como son los casos de Santa Teresita que se reduce de 218 a 125 o de Costa del Este que aumenta de 60 a 98.

- <u>Hoteles 4 Estrellas</u>

La cantidad de hoteles 4 estrellas se ha incrementado entre 2003 y 2009 (pasó de 3 a 5 establecimientos), de la misma manera que la cantidad de plazas pasando de 502 en 2003 a 737 en 2009, lo que implica un incremento del 46,8%.

La relación entre hoteles y plazas hoteleras disminuyó de 167,3 a 147,4 para los mismos años. En la localidad donde más se ha acentuado la baja en esta relación es San Bernardo donde pasó de 140 a 85 en el período analizado.

Tabla 8.9.: Hoteles y plazas hoteleras de 1 Estrella por localidades (en valores absolutos y %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Hoteles 1 Estrella . Establecimientos y plazas. Localidades partiod de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
San Clemente	n°	22	1591	21	1377	21	1451	22	1258	22	1322	22	1599	21	1491
	%	28,6	29,7	28,0	28,0	27,3	28,5	27,2	24,4	27,2	24,8	28,9	29,9	28,4	30,1
Las Toninas	n°	1	60	2	94	2	90	1	60	1	60	1	54	0	0
	%	1,3	1,1	2,7	1,9	2,6	1,8	1,2	1,2	1,2	1,1	1,3	1,0	0,0	0,0
Santa Teresita	n°	16	1183	16	1094	16	1113	16	1136	15	1026	13	948	13	858
	%	20,8	22,1	21,3	22,2	20,8	21,9	19,8	22,1	18,5	19,2	17,1	17,7	17,6	17,3
Mar del Tuyú	n°	2	133	1	53	1	50	2	107	3	189	2	106	2	114
	%	2,6	2,5	1,3	1,1	1,3	1,0	2,5	2,1	3,7	3,5	2,6	2,0	2,7	2,3
Costa del Este	n°	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aguas Verdes	n°	1	50	1	50	1	75	1	48	1	70	1	70	1	48
	%	1,3	0,9	1,3	1,0	1,3	1,5	1,2	0,9	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,0
La Lucila	n°	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Costa Azul	n°	1	65	1	80	1	70	1	60	1	50	1	72	1	50
	%	1,3	1,2	1,3	1,6	1,3	1,4	1,2	1,2	1,2	0,9	1,3	1,3	1,4	1,0
San Bernardo	n°	6	254	5	219	5	218	5	232	4	193	4	186	4	205
	%	7,8	4,7	6,7	4,5	6,5	4,3	6,2	4,5	4,9	3,6	5,3	3,5	5,4	4,1
Mar de Ajó	n°	28	2029	28	1952	30	2025	33	2246	34	2423	32	2308	32	2187
	%	36,4	37,8	37,3	39,7	39,0	39,8	40,7	43,6	42,0	45,4	42,1	43,2	43,2	44,2
Total	n°	77	5365	75	4919	77	5092	81	5147	81	5333	76	5343	74	4953
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

Tabla 8.10.: Hoteles y plazas hoteleras de 2 Estrellas por localidades (en valores absolutos y %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Hoteles 2 Estrellas . Establecimientos y plazas. Localidades partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
San Clemente	n°	7	608	6	496	8	582	8	617	8	611	7	452	7	510
	%	20,6	22,1	18,2	19,9	24,2	23,5	22,9	22,7	22,2	22,9	18,9	17,2	17,9	18,3
Las Toninas	n°	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Santa Teresita	n°	7	696	6	517	6	495	7	635	7	571	9	656	10	700
	%	20,6	25,3	18,2	20,7	18,2	20,0	20,0	23,4	19,4	21,4	24,3	25,0	25,6	25,1
Mar del Tuyú	n°	1	41	1	44	1	44	1	44	1	40	1	40	1	46
	%	2,9	1,5	3,0	1,8	3,0	1,8	2,9	1,6	2,8	1,5	2,7	1,5	2,6	1,6
Costa del Este	n°	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aguas Verdes	n°	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
La Lucila	n°	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	60
	%	2,9	2,0	3,0	2,2	3,0	2,3	2,9	2,1	2,8	2,1	2,7	2,1	2,6	2,1
Costa Azul	n°	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
San Bernardo	n°	9	580	11	673	11	776	11	720	12	802	11	724	12	801
	%	26,5	21,1	33,3	27,0	33,3	31,4	31,4	26,5	33,3	30,1	29,7	27,6	30,8	28,7
Mar de Ajó	n°	9	768	8	708	6	522	7	645	7	586	8	696	8	677
	%	26,5	27,9	24,2	28,4	18,2	21,1	20,0	23,7	19,4	22,0	21,6	26,5	20,5	24,2
Total	n°	34	2749	33	2494	33	2475	35	2717	36	2666	37	2624	39	2794
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

Tabla 8.11.: Hoteles y plazas hoteleras de 3 Estrellas por localidades (en valores absolutos y %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Hoteles 3 Estrellas . Establecimientos y plazas. Localidades partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
San Clemente	n°	11	1519	11	1585	11	1332	11	1532	11	1508	11	1530	11	1516
	%	24,4	26,3	25,6	29,1	25,0	25,3	24,4	26,2	23,9	26,1	23,4	25,7	22,4	24,7
Santa Teresita	n°	3	654	3	550	3	385	5	750	6	733	7	832	8	1000
	%	6,7	11,3	7,0	10,1	6,8	7,3	11,1	12,8	13,0	12,7	14,9	14,0	16,3	16,3
Costa del Este	n°	1	60	1	90	1	30	1	120	1	84	1	98	1	98
	%	2,2	1,0	2,3	1,7	2,3	0,6	2,2	2,1	2,2	1,5	2,1	1,6	2,0	1,6
La Lucila	n°	5	392	5	380	5	394	5	397	5	392	5	388	6	448
	%	11,1	6,8	11,6	7,0	11,4	7,5	11,1	6,8	10,9	6,8	10,6	6,5	12,2	7,3
San Bernardo	n°	12	1690	11	1589	11	1676	11	1678	11	1696	11	1724	11	1699
	%	26,7	29,3	25,6	29,2	25,0	31,8	24,4	28,7	23,9	29,3	23,4	29,0	22,4	27,7
Mar de Ajó	n°	13	1457	12	1251	13	1449	12	1363	12	1367	12	1370	12	1370
	%	28,9	25,2	27,9	23,0	29,5	27,5	26,7	23,3	26,1	23,7	25,5	23,1	24,5	22,3
Total	n°	45	5772	43	5445	44	5266	45	5840	46	5780	47	5942	49	6131
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

Tabla 8.12.: Hoteles y plazas hoteleras de 4 Estrellas por localidades (en valores absolutos y %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Hoteles 4 Estrellas. Establecimientos y plazas. Localidades partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
San Clemente	n°	1	180	1	180	1	180	1	180	1	165	1	165	1	165
	%	*33,3*	*35,9*	*25,0*	*28,5*	*25,0*	*28,3*	*20,0*	*24,1*	*14,3*	*11,5*	*20,0*	*20,9*	*20,0*	*25,9*
Costa del Este	n°	0	0	0	0	0	0	0	0	2	640	0	0	0	0
	%	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*28,6*	*44,8*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Costa Azul	n°	1	182	1	160	1	182	1	182	1	182	1	182	1	162
	%	*0,0*	*36,3*	*25,0*	*25,3*	*25,0*	*28,6*	*20,0*	*24,3*	*14,3*	*12,7*	*20,0*	*23,1*	*20,0*	*25,4*
San Bernardo	n°	1	140	2	292	2	275	2	282	2	282	2	282	2	170
	%	*33,3*	*27,9*	*50,0*	*46,2*	*50,0*	*43,2*	*40,0*	*37,7*	*28,6*	*19,7*	*40,0*	*35,7*	*40,0*	*26,7*
Mar de Ajó	n°	0						1	104	1	160	1	160	1	140
	%	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*20,0*	*13,9*	*14,3*	*11,2*	*20,0*	*20,3*	*20,0*	*22,0*
Total	n°	3	502	4	632	4	637	5	748	7	1429	5	789	5	637
	%	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

A modo de síntesis de este apartado, se destaca lo siguiente:

a) considerando que la cantidad de plazas prácticamente no se ha modificado en esta década pero sí lo hizo la cantidad de hoteles, al haberse dado un aumento de los mismos (concretamente en los de 3 y 4 estrellas, mientras que se redujeron los de 1 estrella), se estaría ante la presencia de un incipiente cambio que apuntaría a contar con hoteles cada vez más pequeños y con menor cantidad de plazas;

b) en relación a la oferta por localidades, en el período estudiado no se producen prácticamente cambios, manteniendo cada una de ellas una participación estable dentro de la oferta total de establecimientos y plazas hoteleras.

8.2. Evolución de la oferta extra-hotelera

La oferta extra-hotelera de manera global no ha presentado importantes cambios entre 2003 y 2009; aunque sí se produjeron al analizar cada uno de los diferentes tipos de oferta.

- Las *Hosterías* pasaron de 6 a 9, incrementándose también la cantidad de plazas de 342 a 428. Esta tipología de oferta incrementó su participación en el total de la oferta extrahotelera, tanto en la cantidad de establecimientos como de plazas. Una disminución significativa se dio

en la relación de plazas por establecimiento descendiendo en todo el período de 57 a 47,56.

- Los Hospedajes "A" mantuvieron la cantidad de plazas y establecimientos, con algunas variaciones hacia el interior del periodo. La participación de los establecimientos y plazas se mantuvo prácticamente estable en el total de la oferta extrahotelera, al igual que la relación plazas por establecimiento, donde pasó de 48,67 a 49,79.
- Los Hospedajes "B" redujeron su cantidad como también la cantidad de plazas, impactando en la participación dentro del total; mientras que los establecimientos reducen su participación de 5,43% a 3,13%, las plazas pasan de representar el 2,58% a 1,58%. La relación entre plazas por establecimientos se mantuvo prácticamente estable.
- Los Apart Hotel son la tipología que más ha crecido en este período tanto en establecimientos como en plazas. Mientras que los establecimientos crecieron un 33,33%, las plazas lo hicieron un 32,05%. Por su parte, la participación en el total de la oferta extrahotelera de la cantidad de establecimientos se incrementó de 13,04% a un 16,67%; por su parte la participación de las plazas pasó de representar el 15,71% en 2003 a 20,69% en 2009;

mientras que la relación entre plazas y establecimientos se mantuvo estable.

- Los tiempos compartidos[21] se redujeron en cantidad de establecimientos y plazas, como también su participación en el total de la oferta para hotelera.
- Los hoteles sindicales se mantuvieron en cantidad, aunque disminuyó la oferta de las plazas de esta modalidad, lo que se explica por una reducción en la relación entre establecimientos y plazas, la cual pasa de 139,5 en 2003 a 128,75 en 2009.

Tabla 8.13.: Establecimientos y plazas extrahoteleras en valores absolutos. La Costa, 2003-2009.

Años	Hosterías		Hospedaje "A"		Hospedaje "B"		Apart Hotel		Tiempo Compartido		Sindicales		Total	
	Es.	Plz	Es.	Plz	Es.	Plz	Es.	Plz	Es.	Plz	Es.	Plz	Es.	Plz
2003	6	342	48	2336	5	192	12	1167	5	1160	16	2232	92	7429
2004	9	562	45	2135	5	218	14	1412	4	860	16	2063	93	7250
2005	10	594	43	1873	5	248	14	1552	4	930	17	2327	93	7524
2006	9	571	48	2278	5	250	15	1587	4	914	17	2167	98	7767
2007	9	434	50	2306	3	114	16	1511	2	270	17	1958	97	6593
2008	9	473	51	2528	3	108	17	1568	4	910	15	2105	99	7692
2009	9	428	48	2390	3	118	16	1541	4	910	16	2060	96	7447

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

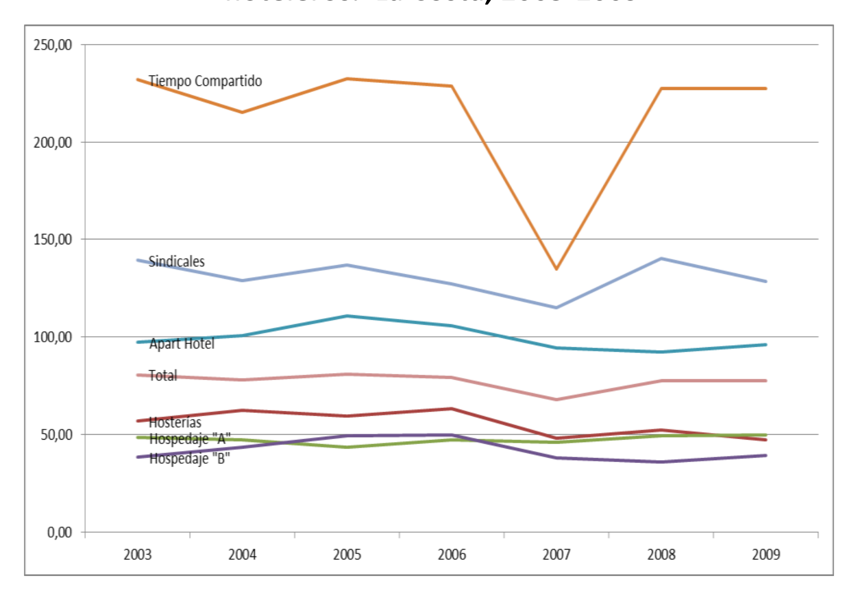
[21] Esta modalidad no está muy difundida en la región por lo que es considerada como marginal dentro de la oferta de plazas; en la Provincia de Buenos Aires se encuentran localizados un total de 28 establecimientos de *Tiempo Compartido*, mientras que la región de la Atlántida Norte concentra 22 de ellos. Pinamar es el distrito que cuenta con la mayor cantidad de establecimientos, con un total de 14.

Tabla 8.14.: Relación plazas por establecimientos extrahoteleros. La Costa, 2003-2009

Relación Plazas / Establecimientos							
Años	Hosterías	Hospedaje "A"	Hospedaje "B"	Apart Hotel	Tiempo Compartido	Sindicales	Total
2003	57,00	48,67	38,40	97,25	232	139,50	80,75
2004	62,44	47,44	43,60	100,86	215	128,94	77,96
2005	59,40	43,56	49,60	110,86	233	136,88	80,90
2006	63,44	47,46	50,00	105,80	229	127,47	79,26
2007	48,22	46,12	38,00	94,44	135	115,18	67,97
2008	52,56	49,57	36,00	92,24	228	140,33	77,70
2009	47,56	49,79	39,33	96,31	228	128,75	77,57

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Figura 8.3.: Relación plazas por establecimientos extrahoteleros. La Costa, 2003-2009



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

**Tabla 8.15.: Participación de los establecimientos y plazas en relación a la oferta extrahotelera (en %).
La Costa, 2003-2009.**

Años	Hosterías		Hospedaje "A"		Hosédaje "B"		Apart Hotel		Tiempo Compartido		Sindicales	
	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas
2003	6,52	4,60	52,17	31,44	5,43	2,58	13,04	15,71	5,43	15,61	17,39	30,04
2004	9,68	7,75	48,39	29,45	5,38	3,01	15,05	19,48	4,30	11,86	17,20	28,46
2005	10,75	7,89	46,24	24,89	5,38	3,30	15,05	20,63	4,30	12,36	18,28	30,93
2006	9,18	7,35	48,98	29,33	5,10	3,22	15,31	20,43	4,08	11,77	17,35	27,90
2007	9,28	6,58	51,55	34,98	3,09	1,73	16,49	22,92	2,06	4,10	17,53	29,70
2008	9,09	6,15	51,52	32,87	3,03	1,40	17,17	20,38	4,04	11,83	15,15	27,37
2009	9,38	5,75	50,00	32,09	3,13	1,58	16,67	20,69	4,17	12,22	16,67	27,66

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

8.2.1. Distribución espacial de la oferta extrahotelera: análisis por localidades.

De la misma forma que se analizó la distribución espacial de la oferta hotelera, en este apartado se estudia como es la distribución por localidades que integran el Partido de La Costa de la oferta extraholera.

- Las “Hosterías” en el período analizado presentan un incremento en sus dos dimensiones: establecimientos y plazas. Mientras que en 2003 había instalados seis establecimientos, un año más tarde ya eran 9, y esta cantidad se mantuvo hasta 2009. Hay que destacar que no significa que sean siempre los mismos nueve establecimientos, sino que se dan bajas y altas que permiten inclusive modificar las localizaciones por localidades. La localidad de San Bernardo con tres hosterías es

donde mayor presencia tiene este tipo de establecimiento (Ver Tabla 8.16.).

- Los “Hospedajes A” se mantuvieron prácticamente estables en el período analizado respecto a la cantidad de establecimientos y plazas aunque con algunas oscilaciones hacia el interior del mismo; en el año 2005 se redujo de los habituales 48 establecimientos a 42 con una reducción por ende también de las plazas. Santa Teresita, San Clemente y Mar de Ajó concentran durante todo el periodo alrededor del 80 por ciento de los establecimientos y de las plazas (Ver Tabla 8.17.).

- Los “Hospedajes B” han mostrado una evolución con una clara tendencia a la disminución tanto en la cantidad de establecimientos como de plazas. Solo dos localidades cuentan con este tipo de alojamiento, Santa Teresita y Mar del Tuyú. En 2009 solo abrían sus puertas tres establecimientos aportando 118 plazas cuando en 2003 los valores eran 5 y 192 respectivamente (Ver Tabla 8.18.)

- Por su parte los “Apart Hotel” muestran un incremento en la cantidad de establecimientos y plazas de alrededor de un 30 por ciento pasando de 12 a 16 establecimientos entre 2003 y 2009 y de 1.163 a 1.541 en lo que respecta a las plazas. El incremento está geográficamente localizado en la loca-

lidad de San Clemente donde de no contar con ningún establecimiento en 2003 pasó a tener 3 en 2009 y aportar el 12,1% de las plazas (Ver Tabla 8.19.).

- Los "Tiempo Compartido" están localizados solo en tres localidades, y prácticamente se han mantenido estables en el número de establecimientos y plazas en todo el período. Costa del Este es la que aporta la mitad de los establecimientos y más del setenta por ciento de las plazas en 2009 (Ver Tabla 8.20.).

- Los "Hoteles Sindicales" muestran a lo largo del período algunas oscilaciones tanto en el número de establecimientos como de plazas. Mientras que San Clemente es el que más aporta en cantidad de establecimientos, San Bernardo lo hace en cantidad de plazas (Ver Tabla 8.21.)

Tabla 8.16.: Hosterías: establecimientos y plazas (en valores absolutos y en relación a la oferta por localidades en %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Hosterías. Establecimientos y plazas por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
Santa Teresita	n°	1	55	3	232	3	235	2	210	2	90	2	97	2	110
	%	*16,7*	*15,9*	*33,3*	*41,3*	*30,0*	*39,6*	*22,2*	*36,8*	*22,2*	*20,7*	*22,2*	*20,5*	*22,2*	*25,7*
La Lucila	n°	2	66	2	66	2	70	2	70	2	70	2	60	2	60
	%	*33,3*	*19,1*	*22,2*	*11,7*	*20,0*	*11,8*	*22,2*	*12,3*	*22,2*	*16,1*	*22,2*	*12,7*	*22,2*	*14,0*
Costa Azul	n°	1	100	1	100	1	100	1	100	1	100	1	100	1	80
	%	*16,7*	*29,0*	*11,1*	*17,8*	*10,0*	*16,8*	*11,1*	*17,5*	*11,1*	*23,0*	*11,1*	*21,1*	*11,1*	*18,7*
San Bernardo	n°	2	124	3	164	3	164	3	166	3	149	3	191	3	153
	%	*33,3*	*35,9*	*33,3*	*29,2*	*30,0*	*27,6*	*33,3*	*29,1*	*33,3*	*34,3*	*33,3*	*40,4*	*33,3*	*35,7*
Mar de Ajó	n°					1	25	1	25	1	25	1	25	1	25
	%	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*10,0*	*4,2*	*11,1*	*4,4*	*11,1*	*5,8*	*11,1*	*5,3*	*11,1*	*5,8*
Total	n°	6	345	9	562	10	594	9	571	9	434	9	473	9	428
	%	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 8.17.: Hospedajes "A": establecimientos y plazas (en valores absolutos y en relación a la oferta por localidades en %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Hospedajes A. Establecimientos y plazas por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
San Clemente	n°	10	582	10	582	12	491	15	754	15	685	12	929	12	626
	%	*20,8*	*24,9*	*20,8*	*24,9*	*27,9*	*26,2*	*31,3*	*33,1*	*30,0*	*29,7*	*23,5*	*32,9*	*25,0*	*26,2*
Las Tonina	n°	3	83	3	83	2	57	2	52	1	34	3	114	3	117
	%	*6,3*	*3,6*	*6,3*	*3,6*	*4,7*	*3,0*	*4,2*	*2,3*	*2,0*	*1,5*	*5,9*	*4,0*	*6,3*	*4,9*
Santa Teresita	n°	18	768	18	768	16	575	18	761	20	814	21	912	19	837
	%	*37,5*	*32,9*	*37,5*	*32,9*	*37,2*	*30,7*	*37,5*	*33,4*	*40,0*	*35,3*	*41,2*	*32,2*	*39,6*	*35,0*
Mar del Tuyú	n°	1	70	1	70	1	60	1	60	1	90	1	120	1	80
	%	*2,1*	*3,0*	*2,1*	*3,0*	*2,3*	*3,2*	*2,1*	*2,6*	*2,0*	*3,9*	*2,0*	*4,2*	*2,1*	*3,3*
Costa Azul	n°	1	50	1	50	1	50	1	50	1	50	1	50	1	50
	%	*2,1*	*2,1*	*2,1*	*2,1*	*2,3*	*2,7*	*2,1*	*2,2*	*2,0*	*2,2*	*2,0*	*1,8*	*2,1*	*2,1*
San Bernardo	n°	3	253	3	253	3	233	3	194	3	193	3	213	3	225
	%	*6,3*	*10,8*	*6,3*	*10,8*	*7,0*	*12,4*	*6,3*	*8,5*	*6,0*	*8,4*	*5,9*	*7,5*	*6,3*	*9,4*
Mar de Ajó	n°	12	530	12	530	8	407	8	407	9	440	10	490	9	455
	%	*25,0*	*22,7*	*25,0*	*22,7*	*18,6*	*21,7*	*16,7*	*17,9*	*18,0*	*19,1*	*19,6*	*17,3*	*18,8*	*19,0*
Total	n°	48	2336	48	2336	43	1873	48	2278	50	2306	51	2828	48	2390
	%	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

Tabla 8.18.: Hospedajes "B": establecimientos y plazas (en valores absolutos y en relación de la oferta por localidades en %). La Costa, 2003-2009

Localidades	Hospedajes B. Establecimientos y plazas por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
Santa Teresita	n°	3	120	3	232	3	148	3	178	2	64	1	40	1	32
	%	*60,0*	*62,5*	*60,0*	*70,3*	*60,0*	*59,7*	*60,0*	*71,2*	*66,7*	*56,1*	*33,3*	*37,0*	*33,3*	*27,1*
Mar del Tuyú	n°	2	72	2	98	2	100	2	72	1	50	2	68	2	86
	%	*40,0*	*37,5*	*40,0*	*29,7*	*40,0*	*40,3*	*40,0*	*28,8*	*33,3*	*43,9*	*66,7*	*63,0*	*66,7*	*72,9*
Total	n°	5	192	5	330	5	248	5	250	3	114	3	108	3	118
	%	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Turismo de La Costa.

Tabla 8.19.: Apart Hotel: establecimientos y plazas (en valores absolutos y en relación a la oferta por localidades en %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Apart Hotel. Establecimientos y plazas por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
San Clemente	n°	0	0	0	0	0	0	1	30	2	102	3	183	3	186
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	1,9	12,5	6,8	17,6	11,3	18,8	12,1
Santa Teresita	n°	1	108	1	108	1	90	1	90	1	90	1	90	1	95
	%	8,3	9,3	7,1	7,4	7,1	5,8	6,7	5,7	6,3	6,0	5,9	5,6	6,3	6,2
Costa del Este	n°	1	52	2	120	2	159	2	164	2	190	2	190	2	190
	%	8,3	4,5	14,3	8,3	14,3	10,2	13,3	10,3	12,5	12,6	11,8	11,8	12,5	12,3
Aguas Verdes	n°	1	50	1	55	1	50	1	50	1	50	1	72	1	60
	%	8,3	4,3	7,1	3,8	7,1	3,2	6,7	3,2	6,3	3,3	5,9	4,5	6,3	3,9
Costa Azul	n°	3	241	3	215	3	296	3	284	4	347	4	347	4	333
	%	25,0	20,7	21,4	14,8	21,4	19,1	20,0	17,9	25,0	23,0	23,5	21,5	25,0	21,6
San Bernardo	n°	1	40	2	490	2	500	2	512	2	497	2	496	2	490
	%	8,3	3,4	14,3	33,7	14,3	32,2	13,3	32,3	12,5	32,9	11,8	30,8	12,5	31,8
Mar Azul	n°	5	672	5	464	5	457	5	457	4	235	4	235	3	187
	%	41,7	57,8	35,7	32,0	35,7	29,4	33,3	28,8	25,0	15,6	23,5	14,6	18,8	12,1
Total	n°	12	1163	14	1452	14	1552	15	1587	16	1511	17	1613	16	1541
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 8.20.: Tiempo Compartido: establecimientos y plazas (en valores absolutos y en relación a la oferta por localidades en %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Tiempo Compartido. Establecimientos y plazas por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
Costa del Este	n°	2	598	2	588	2	640	2	642	2	642	2	640	2	640
	%	40,0	51,6	50,0	68,4	50,0	68,8	50,0	70,2	50,0	70,4	50,0	70,3	50,0	70,3
Costa Azul	n°	1	170	1	170	1	170	1	170	1	170	1	170	1	170
	%	20,0	14,7	25,0	19,8	25,0	18,3	25,0	18,6	25,0	18,6	25,0	18,7	25,0	18,7
San Bernardo	n°	2	392	1	102	1	120	1	102	1	100	1	100	1	100
	%	40,0	33,8	25,0	11,9	25,0	12,9	25,0	11,2	25,0	11,0	25,0	11,0	25,0	11,0
Total	n°	5	1160	4	860	4	930	4	914	4	912	4	910	4	910
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 8.21.: Hoteles Sindicales: establecimientos y plazas (en valores absolutos y en relación a la oferta por localidades en %). La Costa, 2003-2009.

Localidades	Hoteles Sindicales. Establecimientos y plazas por localidades. Partido de La Costa, 2003-2009.														
		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	Cantidad	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas	Establ.	Plazas
San Clemente	n°	6	367	6	488	7	773	7	590	6	524	5	470	5	473
	%	37,5	16,4	37,5	23,7	41,2	33,2	41,2	27,2	35,3	26,8	33,3	25,2	38,5	23,2
Las Toninas	n°	1	63	1	55	1	50	1	40	1	50	0	0	0	0
	%	6,3	2,8	6,3	2,7	5,9	2,1	5,9	1,8	5,9	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Santa Teresita	n°	3	388	3	436	3	410	3	410	3	386	3	407	3	394
	%	18,8	17,4	18,8	21,1	17,6	17,6	17,6	18,9	17,6	19,7	20,0	21,8	23,1	19,3
San Bernardo	n°	3	1130	3	800	3	820	3	868	3	820	3	810	3	929
	%	18,8	50,6	18,8	38,8	17,6	35,2	17,6	40,1	17,6	41,9	20,0	43,4	23,1	45,5
Mar de Ajó	n°	3	284	3	284	3	274	3	259	4	178	4	178	2	246
	%	18,8	12,7	18,8	13,8	17,6	11,8	17,6	12,0	23,5	9,1	26,7	9,5	15,4	12,0
Total	n°	16	2232	16	2063	17	2327	17	2167	17	1958	15	1865	13	2042
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

A modo de síntesis de la evolución de la oferta parahotelera, las tipologías Hosterías y Apart Hotel muestran una evolución creciente en el período analizado, mientras que las restantes tipologías presentan una tendencia a tener una menor participación dentro del total de este oferta específica.

Capítulo 9

De una estructura con fuerte estacionalidad a una de mayor ocupación anual.

Análisis de los arribos de turistas y la ocupación hotelera.

El conocimiento sobre las características de la demanda es uno de los componentes centrales del sistema turístico. Como la mayoría de los destinos turísticos de sol y playa, La Costa

presenta una dinámica altamente concentrada en la temporada estival, que es precisamente donde se producen la mayoría de los arribos, determinando que este destino presente una fuerte estacionalidad.

Este indicador es considerado uno de los más básicos para evaluar la coyuntura anual de un sistema turístico[22]. Todo destino turístico debe realizar encuestas a los visitantes cuyos datos recopilados le permita proporcionar información sobre sus características, para su correcta identificación como tales y a efectos analíticos, con miras a identificar la naturaleza y características de los diferentes grupos o mercados objetivos[23].

En una segunda parte se analizan los niveles de ocupación hotelera de cada una de las localidades que integran el Partido de La Costa. Este estudio permite conocer con mayor profundidad las particularidades del comportamiento de la oferta y la demanda, considerando que solo una parte de la oferta se mantiene abierta durante todo el año, mientras que el resto solo lo hace en la temporada estival, y en algunos casos lo hacen también durante las vacaciones de invierno. Conocer la dinámica de la ocupación anual y por categorías de estableci-

[22] Su principal problema estriba en la dificultad para estimar con fiabilidad el número de visitantes; no obstante, al utilizarse la misma metodología en toda la serie temporal, resulta útil para evaluar tendencias, independientemente de la exactitud o no de los datos absolutos.
[23] OMT, 2008.

mientos se torna en este punto de suma importancia para poder establecer la intensidad de la estacionalidad de este destino turístico.

De manera general, la localidad de Costa Azul es la que mayor porcentaje de ocupación media anual muestra con el 55%. Las Toninas, Aguas Verdes, La Lucila del Mar, San Clemente y Costa de Este presentan valores de ocupación media anual que van desde el 35% a 40%. Santa Teresita es la localidad que menor nivel de ocupación muestra.

9.1. Los arribos a La Costa: el comportamiento 2001-2010.

El análisis de la cantidad de turistas ingresados al Partido de La Costa entre 2001 y 2010, muestra un comportamiento de marcado decaimiento en los inicios del período, como consecuencia de la profunda crisis económica que atravesó el país en 2001, que se aprecia claramente en los valores de ingresos en el 2002 respecto a 2001 con una reducción de prácticamente la cuarta parte. Sin embargo a partir de 2003 comienza una etapa de recuperación económica en el país, que se traduce en la cantidad de arribos a la costa de la Atlántida Norte.

Para 2004 se recuperan los valores del 2001 y a partir de allí comienza una etapa donde se destaca la aceleración del incremento entre 2003 y 2006, con tasas de crecimiento anuales cercanas al 8%; revelando así una realidad de crecimiento

ininterrumpido a tasas que oscilan entre 13 y 10,3% entre 2004 y 2006, y si bien a partir de allí las tasas de crecimiento se reducen, nunca se detienen. En los últimos tres años del período estudiado el crecimiento se ve ralentizado, siendo valores que oscilan alrededor del 1%[24].

Los datos de arribos de 2002 permiten interpretar el comportamiento de la economía nacional, al identificar momentos de reducción del caudal turístico en comparación con otros años de recuperación y crecimiento. La crisis del año 2001 trajo consecuencias profundas en el plano político, económico y social que significaron una ruptura con el modelo anterior, comenzando débilmente en 2002 a gestarse en el país un nuevo patrón de acumulación y crecimiento. Luego de superada la crisis comienza a vislumbrarse un modelo económico que tiene entre sus premisas generar un proceso de distribución de la riqueza más equitativo, en contraposición a lo sucedido en la etapa anterior.

[24] En el Anexo al final de este capítulo, en las Tablas 9.12 a la 9.21 se detallan los arribos de los turistas producidos en los años 2001 a 2010, discriminados por mes.

Figura 9.1: Evolución de arribos de turistas, La Costa, 2001-2010.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.1.: Total de arribos de turistas, La Costa 2001-2010.

Años	**N° de turistas**	**% de creci-miento inter-anual**	**Índice Base 2001**
2001	3.071.637	-----	100
2002	2.331.563	-24,1%	76
2003	2.750.577	18,0%	90
2004	3.109.131	13,0%	101
2005	3.362.577	8,2%	109
2006	3.709.538	10,3%	121
2007	3.912.737	5,5%	127
2008	3.959.428	1,2%	129
2009	4.000.398	1,0%	130
2010	4.024.882	0,6%	131

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

9.1.1. Comportamiento de los arribos en temporada alta

Considerando que entre 2004 y 2010 se produjo un crecimiento del 30%, pasando de 3,1 a 4 millones de arribos, en estos mismos años no se refleja un comportamiento paralelo en la oferta de plazas hoteleras; como ya se analizó anteriormente (Capítulo 8); el crecimiento de la oferta de establecimientos y plazas hoteleros se da a una velocidad muy por debajo de la que ha mostrado el arribo de turistas.

Para el período 2004-2009, la tasa anual de crecimiento de la oferta de alojamiento, considerando el número de plazas, tuvo oscilaciones pero siempre dentro de valores por debajo del 5% (año 2006 respecto a 2005); en el resto de los años se dieron tasas de crecimiento por debajo del 2%, e incluso negativas.

La evolución de la llegada de los turistas también puede analizarse por meses a lo largo del período en estudio. De esta manera podemos profundizar el análisis al hacerlo en aquellos meses en los que se concentra la mayor parte de los arribos anuales, que es en la temporada estival, donde el mes de enero concentra el 42% de los arribos anuales para el período 2001-2010.

La crisis política acaecida en el país en el año 2001[25] se refleja de manera abrupta en el año 2002 con una reducción en el arribo de turistas del -118,2%, pasando a recibir 577 mil personas mientras que un año atrás lo habían hecho más de 1,2 millones. (Ver Tabla 9.2.)

A partir de 2003 comienza una leve recuperación, cuyas tasas anuales de crecimiento se van a ir estabilizando con el correr de los años próximas al 1%. En algunos años del período incluso se presentan disminuciones respecto al año anterior. En todo este período no se alcanza a llegar a los valores de ingresos de turistas del 2001, situándose en 2010 en un valor índice de 84 en relación al 100 de 2001.

[25] El 21 de diciembre de 2001 como consecuencia de la recesión económica se produce la renuncia del presidente de la Nación, y hasta la asunción de Eduardo Duhalde el día 1 de enero de 2002 pasaron por el cargo de presidentes 5 personas.

Tabla 9.2.: Arribo de turistas. Mes de Enero, La Costa, 2001-2010.

Años	N° de Turistas	Diferencia interanual		Índice
		n°	Crecimiento anual	
2001	1.259.151			100
2002	577.158	-681.993	-118,2%	46
2003	842.908	265.750	31,5%	67
2004	922.746	79.838	8,7%	73
2005	975.526	52.780	5,4%	77
2006	1.027.605	52.079	5,1%	82
2007	1.065.131	37.526	3,5%	85
2008	1.052.658	-12.473	-1,2%	84
2009	1.047.843	-4.815	-0,5%	83
2010	1.059.163	11.320	1,1%	84

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Los arribos correspondientes al mes de Febrero, también padecen las consecuencias de la crisis del finales de 2001; pero a diferencia de lo que ocurre en el mes de Enero, logra recuperarse dentro del período. En febrero de 2002 la caída respecto a 2001 es del orden del -38,3 por ciento, pero ya en 2006 los arribos superan los de 2001 y desde allí, se producen bajos crecimientos interanuales, con incluso un descenso en 2009.

Tabla 9.3.: Arribo de Turistas. Mes de Febrero, La Costa, 2001-2010.

Años	N° de turistas	Diferencia interanual		Índice
		n°	Crecimiento anual	
2001	789.821	----	----	100
2002	571.097	-218.724	-38,3%	72
2003	638.108	67.011	10,5%	81
2004	768.572	130.464	17,0%	97
2005	780.172	11.600	1,5%	99
2006	819.851	39.679	4,8%	104
2007	854.701	34.850	4,1%	108
2008	866.681	11.980	1,4%	110
2009	828.110	-38.571	-4,7%	105
2010	828.183	73	0,0%	105

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Por su parte los arribos del mes de diciembre muestran un panorama diferente a los meses Enero y Febrero. En este caso se ha producido un incremento sin interrupciones en todo el período, con la única excepción del año 2010, que con respecto a 2009 sufre una caída del 6,5%. Los arribos del mes de diciembre en términos de valor índice=100 para 2001 presenta valores superiores a 220 para los últimos años del período.

Tabla 9.4.: Arribo de Turistas. Mes de Diciembre, La Costa, 2001-2010.

Años	N° de Turistas	Diferencia interanual		Índice
		n°	Crecimiento anual	
2001	185.554	----	----	100
2002	198.664	13.110	6,6%	107
2003	257.532	58.868	22,9%	139
2004	282.390	24.858	8,8%	152
2005	334.215	51.825	15,5%	180
2006	391.998	57.783	14,7%	211
2007	397.616	5.618	1,4%	214
2008	445.044	47.428	10,7%	240
2009	449.325	4.281	1,0%	242
2010	421.912	-27.413	-6,5%	227

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Los datos analizados para los tres meses que componen la temporada alta, están indicando un reequilibrio de los arribos, al incrementarse considerablemente la llegada de turistas en el mes de Diciembre y en menor medida en Febrero, para 2010 en comparación a 2001, mientras que Enero presenta una reducción significativa a lo largo de esta década estudiada.

9.1.2. El peso de la temporada alta: en busca de un equilibrio anual.

En los destinos litorales de altas latitudes tiene un marcado peso la estacionalidad estival. En toda esta década analizada se pueden apreciar claramente importantes cambios en el comportamiento de los arribos.

Mientras que en los primeros años del período analizado, a excepción de 2002, los porcentajes de arribos sumados de los meses de Enero, Febrero, Marzo y Diciembre, representaban más del 60% de los totales anuales, se aprecia una permanente reducción hasta alcanzar el 57,4% del total en 2010.

Esta situación está mostrando acciones concretas por parte del estado Municipal para reducir la estacionalidad y lograr una distribución más equitativa de los arribos a lo largo del año, aunque el objetivo no es distribuir el flujo de turistas sino incrementar la llegada los arribos en los meses de Marzo a Noviembre y mantener los correspondientes a los meses de temporada alta.

El comportamiento de la llegada de turistas a La Costa a lo largo del año puede analizarse a través de valores índice, permitiendo una compresión del comportamiento de cada mes y así poder establecer los cambios producidos en esta década respecto a la llegada de turistas a lo largo del año.

Enero, que es el mes más importante de la temporada alta estival muestra una reducción en sus valores índices respecto a los valores base de 2001, Febrero muestra un comportamiento levemente superior, donde hacia el final del período estudiado se produce un leve crecimiento.

El resto de los meses del año muestran un destacado crecimiento, llegando en algunos casos a valores superiores a 200, como en los meses Marzo, Mayo, Junio, Julio, Septiembre, Octubre y Noviembre. Este crecimiento en la mayoría de los meses considerados de temporada baja, permite afirmar que en La Costa se está dando un proceso de desestacionalización de la demanda turística.

Tabla 9.5.: Distribución de los arribos en meses de temporada alta (en %). La Costa, 2001-2010.

Años	Enero	Febrero	Diciembre	Total Temporada Alta
2001	41,0%	25,7%	6,0%	72,7%
2002	24,8%	24,5%	8,5%	57,8%
2003	30,6%	23,2%	9,4%	63,2%
2004	29,7%	24,7%	9,1%	63,5%
2005	29,0%	23,2%	9,9%	62,2%
2006	27,7%	22,1%	10,6%	60,4%
2007	27,2%	21,8%	10,2%	59,2%
2008	26,6%	21,9%	11,2%	59,7%
2009	26,2%	20,7%	11,2%	58,1%
2010	26,3%	20,6%	10,5%	57,4%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.6.: Arribo de turistas mensuales (en %). La Costa 2001-2010.

Meses	2.001	2.002	2003	2004	2005	2006	2.007	2.008	2.009	2.010	Promedio
Enero	41,0%	24,8%	30,6%	29,7%	29,0%	27,7%	27,2%	26,6%	26,2%	26,3%	28,9%
Febrero	25,7%	24,5%	23,2%	24,7%	23,2%	22,1%	21,8%	21,9%	20,7%	20,6%	22,8%
Marzo	5,2%	13,1%	8,9%	7,7%	11,5%	7,6%	8,1%	11,5%	7,8%	8,9%	9,0%
Abril	6,3%	2,2%	7,4%	9,3%	4,4%	9,1%	8,5%	4,4%	9,1%	7,5%	6,8%
Mayo	2,3%	2,4%	1,6%	1,7%	1,7%	2,2%	3,0%	2,8%	3,8%	4,1%	2,6%
Junio	1,4%	2,8%	1,7%	1,5%	2,0%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,1%
Julio	2,3%	5,3%	2,6%	3,2%	3,6%	3,6%	4,0%	3,1%	4,2%	4,4%	3,6%
Agosto	2,3%	4,3%	3,3%	2,9%	3,0%	3,6%	3,3%	4,7%	3,3%	3,0%	3,4%
Septiembre	1,4%	2,5%	2,4%	1,9%	1,9%	2,5%	2,3%	2,3%	2,2%	2,3%	2,2%
Octubre	3,2%	5,4%	5,2%	4,7%	5,5%	4,9%	4,7%	5,0%	5,0%	5,1%	4,9%
Noviembre	2,9%	4,2%	3,7%	3,6%	4,3%	4,0%	4,4%	4,2%	4,0%	5,0%	4,0%
Diciembre	6,0%	8,5%	9,4%	9,1%	9,9%	10,6%	10,2%	11,2%	11,2%	10,5%	9,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.7.: Arribo de turistas mensuales (en valores absolutos) La Costa, 2001-2010.

Meses	2001	2002	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Enero	1.259.151	577.158	842.908	922.746	975.526	1.027.605	1.065.131	1.052.658	1.047.843	1.059.163
Febrero	789.821	571.097	638.108	768.572	780.172	819.851	854.701	866.681	828.110	828.183
Marzo	159.134	304.465	243.471	239.418	386.771	280.943	318.251	455.175	313.997	359.719
Abril	194.339	51.541	204.909	290.257	148.579	337.600	334.238	175.027	363.841	300.881
Mayo	71.391	56.671	44.375	51.716	56.671	79.868	118.341	112.554	153.186	165.724
Junio	41.597	66.138	46.848	48.042	66.138	80.901	89.187	91.628	93.082	91.833
Julio	70.690	122.588	70.270	98.239	122.588	134.566	157.683	123.194	166.785	178.234
Agosto	71.500	99.696	89.552	89.328	99.696	134.645	129.285	185.728	132.568	119.917
Septiembre	42.367	59.418	65.457	59.179	65.363	91.375	91.361	89.416	89.916	91.833
Octubre	97.079	125.731	144.061	145.910	183.851	182.782	183.236	197.418	200.213	206.765
Noviembre	89.014	98.396	103.086	113.334	143.007	147.404	173.707	164.905	161.532	200.718
Diciembre	185.554	198.664	257.532	282.390	334.215	391.998	397.616	445.044	449.325	421.912
Anual 2001	***3.071.637***	***2.331.563***	***2.750.577***	***3.109.131***	***3.362.577***	***3.709.538***	***3.912.737***	***3.959.428***	***4.000.398***	***4.024.882***

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.8.: Valores Índice de arribos, 2001=100.

Meses	2001	2002	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Enero	100	46	67	73	77	82	85	84	83	84
Febrero	100	72	81	97	99	104	108	110	105	105
Marzo	100	191	153	150	243	177	200	286	197	226
Abril	100	27	105	149	76	174	172	90	187	155
Mayo	100	79	62	72	79	112	166	158	215	232
Junio	100	159	113	115	159	194	214	220	224	221
Julio	100	173	99	139	173	190	223	174	236	252
Agosto	100	139	125	125	139	188	181	260	185	168
Septiembre	100	140	154	140	154	216	216	211	212	217
Octubre	100	130	148	150	189	188	189	203	206	213
Noviembre	100	111	116	127	161	166	195	185	181	225
Diciembre	100	107	139	152	180	211	214	240	242	227

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

9.2. La ocupación de las plazas de alojamiento.

El comportamiento de la ocupación media anual de las plazas hoteleras en todo el período puede dividirse en tres momentos; el primero de los períodos contempla los años 2001/02/03 con tasas inferiores al 75%. La segunda etapa, que fue la que mejores valores muestra, es para el período 2004 hasta 2007, con tasas superiores al 80%. Estos son los años donde los valores de llegada de turistas alcanzan los valores de 2001 y a partir de allí continúa el crecimiento año tras año. La tercera etapa se corresponde a los últimos tres años del período, donde desciende la tasa de ocupación media anual a valores inferiores a 75%.

Por su parte, para el caso de las plazas de camping, muestran un comportamiento oscilante en todo el período analizado. De la misma manera que las plazas hoteleras, también puede dividirse en tres momentos; el primero contempla los años 2001 a 2004 con tasas de ocupación inferiores a 55%. El segundo, que fue el que mejores valores muestra, es para el período 2004 hasta 2008, con tasas superiores al 55% y con un máximo en 2007 de 67% de ocupación. La tercera etapa se corresponde a los últimos dos años del período, donde desciende la tasa de ocupación a valores inferiores a 55%.

9.3. Comportamiento mensual de ocupación de plazas hoteleras. 2001-2010.

Analizando estos datos en valores índices al año 2001=100, Enero y Febrero muestran un crecimiento que se mantiene con relativa estabilidad. Marzo muestra un aumento importante en la ocupación, con la salvedad que en 2010 se presenta una baja.

Los meses de Abril y Mayo no muestra una clara tendencia, siendo un factor común las oscilaciones de los valores de ocupación a ambos lados del valor 100 de 2001 tomado como parámetro.

Resulta llamativo el caso del mes de Julio, en el cual se lleva a cabo las vacaciones de invierno en la Provincia de Buenos Aires, donde se produce un descenso permanente desde 2001 hasta 2010.

Para los meses de Agosto a Diciembre en cambio, muestran valores que implican un crecimiento por encima de 150 respecto al valor índice de 2010.

Tabla 9.9.: Tasas de ocupación mensual de las plazas hoteleras (en %). La Costa, 2001-2010.

Meses	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Enero	59,0%	39,0%	74,23%	81,6%	82,6%	85,2%	80,5%	69,8%	68,5%	74,9%
Febrero	52,0%	42,0%	63,86%	65,7%	72,4%	72,5%	70,6%	62,7%	56,7%	62,8%
Marzo	18,0%	35,0%	29,32%	16,5%	35,7%	30,6%	24,1%	26,1%	19,4%	17,7%
Abril	30,0%	8,0%	16,22%	31,0%	9,3%	27,5%	31,4%	12,4%	28,6%	33,9%
Mayo	13,0%	8,3%	3,3%	5,4%	8,3%	7,3%	13,3%	9,5%	21,8%	24,4%
Junio	10,0%	13,5%	7,7%	8,4%	13,5%	8,7%	7,4%	9,2%	11,5%	8,7%
Julio	15,0%	13,5%	10,5%	12,5%	13,6%	14,2%	18,8%	11,0%	10,6%	14,0%
Agosto	12,0%	24,9%	14,0%	15,0%	24,9%	19,6%	19,2%	22,8%	18,6%	18,3%
Septiembre	9,0%	11,0%	6,9%	10,9%	14,9%	12,9%	15,8%	15,1%	14,6%	17,0%
Octubre	20,0%	25,0%	37,6%	26,7%	41,4%	28,9%	39,9%	30,1%	33,2%	30,2%
Noviembre	20,0%	25,0%	25,4%	26,0%	35,9%	34,7%	30,8%	32,2%	31,3%	41,4%
Diciembre	16,0%	34,0%	40,6%	24,4%	36,5%	43,3%	32,5%	32,2%	23,9%	21,2%
Promedio	**22.8%**	***23,3%***	***18,3%***	***27,0%***	***32,4%***	***32,1%***	***32,0%***	***27,8%***	***28,2%***	***30,4%***

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.10.: Ocupación de las plazas hoteleras, en valores índice por mes, La Costa, 2001-2010. (2001=100).

Meses	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Enero	100	66	126	138	140	144	136	118	116	127
Febrero	100	81	123	126	139	139	136	121	109	121
Marzo	100	194	163	92	199	170	134	145	108	98
Abril	100	27	54	103	31	92	105	41	95	113
Mayo	100	64	26	41	64	56	102	73	167	187
Junio	100	135	77	84	135	87	74	92	115	87
Julio	100	90	70	84	91	94	125	74	71	94
Agosto	100	207	117	125	207	163	160	190	155	153
Septiembre	100	122	76	121	166	143	176	168	163	189
Octubre	100	125	188	134	207	145	199	151	166	151
Noviembre	100	125	127	130	179	173	154	161	156	207
Diciembre	100	213	253	153	228	270	203	201	150	133

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

9.4. Análisis de ocupación media anual por localidades, 2010.

En este apartado se describen los niveles de ocupación media de las plazas hoteleras por localidades, considerando que la oferta no es uniforme a lo largo de todo el partido.

Hay que hacer algunas consideraciones:

- La estacionalidad: la oferta hotelera en la mayoría de los casos solo está abierta en los meses de verano, y que se puede prolongar hasta el mes de Abril. Algunos de estos establecimientos abren sus puertas en vacaciones de invierno, pero no es la generalidad.
- Ninguna localidad presenta toda la oferta de alojamiento de acuerdo a la tipología. Santa Teresita es la que cuenta con nueve de las diez tipologías consideradas (no cuenta con la oferta de Tiempo Compartido). En el otro extremo se encuentra Aguas Verdes que solo ofrece Apart Hotel.

San Clemente: esta localidad ofrece siete de las diez tipologías de oferta, y tiene un promedio de ocupación media anual de 39%. La particularidad de esta localidad es que si bien algún establecimiento cierra sus puertas durante los meses de temporada baja, mantienen la oferta en todas las categorías a lo largo de todo el año. Esto lo puede sostener porque es la única localidad que tiene dos parques temáticos en todo el partido y que generan una atracción a lo largo de todo el año, como son el Parque Termal y Mundo Marino.

Las Toninas: esta localidad cuenta con una escasa oferta y además solo en los meses de temporada alta. Sin embargo el porcentaje de ocupación es considerado alto ya que alcanza el 40%.

Santa Teresita: la ocupación en esta localidad es la que presenta el valor más bajo de ocupación media anual con el 23%. Esta es una de las localidades más importantes de este partido y ese bajo guarismo se debe a que la mayor parte de la oferta se mantiene a lo largo del año, a pesar de las bajas significativas en la ocupación que se producen en los meses de temporada baja. Además, esta localidad es la que mayor diversidad de tipologías de alojamiento ofrece con un total de 9, no contando solamente con la modalidad de Tiempo Compartido.

Mar del Tuyú: esta localidad a pesar de cumplir las funciones de cabecera administrativa del partido, no cuenta con una oferta variada de alojamientos hoteleros, y que incluso en los meses de temporada baja solo queda reducido a Hotel de 2* y Hospedaje “B”, ambos casos de calidad inferior.

Costa del Este: es una localidad pequeña que cuenta con Apart Hotel y la modalidad de Tiempo Compartido durante todo el año y un hotel de 3* pero que solo abre sus puertas en los meses de verano. En esta localidad hay que destacar que el 36% de ocupación anual promedio, esta relativizado por la ba-

ja ocupación que presenta el Hotel 3*, si solo se considerará a las otras dos modalidades este porcentaje anual subiría a 46%.

Aguas Verdes: solo cuenta con la oferta de Apart Hotel y que se mantiene abierta sus puertas todo el año a pesar que en los meses de temporada baja apenas supera el 10% de ocupación, promediando 29% anual.

Lucila del Mar: con la oferta de hoteles de 2* y 3* y Hostería muestra un porcentaje de ocupación del 40% anual. El hotel de 2*solo abre en los meses estivales.

Costa Azul: esta localidad es la que presenta el mayor grado de ocupación con un 55%. A pesar de contar con mayor variedad de oferta, no toda se mantiene a lo largo del año.

San Bernardo: esta localidad es una de las más importantes del partido, y lo demuestra con su variada tipología de alojamientos, aunque se reduce en parte durante la temporada baja. Su tasa de ocupación es del 34%.

Mar de Ajó: localidad contigua a San Bernardo, presenta características similares, aunque con un porcentaje menor de ocupación.

Tabla 9.11.: Ocupación de las plazas hoteleras, por categorías de establecimientos hoteleros y por localidades. La Costa 2010.

LOCALIDAD	Hoteles				Host.	Hospedajes		Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
	4 *	3 *	2 *	1 *		A	B				
SAN CLEMENTE	55%	48%	40%	33%		33%		17%	51%		39%
LAS TONINAS				42%		38%					40%
SANTA TERESITA	31%	26%	25%	20%	30%	18%	28%	16%	14%		23%
MAR DEL TUYÚ			23%	34%		47%	21%				31%
COSTA DEL ESTE		14%							37%	56%	36%
AGUAS VERDES									40%		40%
LUCILA DEL MAR		38%	48%		35%						40%
COSTA AZUL	41%			59%	69%	91%			40%	33%	55%
SAN BERNARDO	30%	30%	53%	27%	17%	39%		40%	38%		34%
MAR DE AJÓ	39%	26%	24%	19%	21%	27%		26%	20%		25%
PROMEDIO	39,14%	30,44%	35,30%	33,38%	34,49%	41,69%	24,35%	24,41%	34,10%	44,39%	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

9.5. A modo de síntesis:

Los datos del período analizado muestran que se está produciendo un proceso de desestacionalización de los arribos durante el año. Mientras que se ha incrementado la cantidad de arribos desde 2001 a 2010, se ha dado en simultáneo un crecimiento en valores absolutos y relativos durante los meses de temporada media y baja (Marzo a Noviembre). El Estado Municipal, en la última década viene realizando una campaña muy activa de promociones tendiente a generar atractivos en los meses de temporada baja y media, persiguiendo de esta manera reducir la cantidad de establecimientos que durante

las estaciones no estivales están obligados a reducir su oferta de alojamiento o incluso cerrarla, con las repercusiones que esta acarrea en el empleo y la generación de divisas para la población local, como ejemplo véase la promoción descrita en el cuadro siguiente:

Promoción realizada para conformar una oferta atractiva durante la temporada de invierno.

Válido desde el 1 de Julio al 30 de Septiembre (incluyendo fines de semana largos)

PLUSMAR

Viaje a cualquier localidad del Partido de La Costa en familia por los servicios de Plusmar.

Viajando 4 pagan 2: Con la compra de 2 pasajes de adultos obtiene el beneficio de 2 pasajes para menores (Hasta 18 años) sin cargo.

Fuente: www.lacosta.gov.ar

Anexo de Tablas

Tabla 9.12.: Arribo de Turistas. La Costa, 2001.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación	
		Hotel	Camping
Enero	1.259.151	59,0%	48,0%
Febrero	789.821	52,0%	39,0%
Marzo	159.134	18,0%	6,0%
Abril	194.339	30,0%	21,0%
Mayo	71.391	13,0%	3,0%
Junio	41.597	10,0%	2,0%
Julio	70.690	15,0%	2,0%
Agosto	71.500	12,0%	1,2%
Septiembre	42.367	9,0%	2,0%
Octubre	97.079	20,0%	2,0%
Noviembre	89.014	20,0%	3,0%
Diciembre	185.554	16,0%	4,0%
Anual 2001	3.071.637	22.8%	11,10%

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.13.: Arribo de Turistas. La Costa, 2002.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	577.158	39,00%	27,00%	47,00%
Febrero	571.097	42,00%	30,00%	43,00%
Marzo	304.465	35,00%	11,00%	35,00%
Abril	51.541	8,00%	4,00%	-----
Mayo	56.671	8,33%	0%	s/d
Junio	66.138	13,47%	0,62%	s/d
Julio	122.588	13,52%	1,47%	s/d
Agosto	99.696	24,86%	1,48%	s/d
Septiembre	59.418	11,00%	1,00%	-----
Octubre	125.731	25,00%	0,26	-----
Noviembre	98.396	25,00%	6,00%	-----
Diciembre	198.664	34,00%	S/D	-----
Anual 2002	***2.331.563***	***23,27%***	***9,90%***	

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.14.: Arribo de Turistas. La Costa, 2003.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	842.908	74,23%	46,80%	82,80%
Febrero	638.108	63,86%	34,30%	39,85%
Marzo	243.471	29,32%	6,45%	5,20%
Abril	204.909	16,22%	4,99%	s/d
Mayo	44.375	3,34%	0%	s/d
Junio	46.848	7,71%	0,25%	s/d
Julio	70.270	10,53%	0,13%	s/d
Agosto	89.552	14,02%	0,93%	s/d
Septiembre	65.457	6,85%	0,47%	s/d
Octubre	144.061	37,58%	0,06	s/d
Noviembre	103.086	25,38%	25,00%	s/d
Diciembre	257.532	40,55%	13,83%	s/d
Anual 2003	2.750.577	18,30%	5,80%	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.15.: Arribo de Turistas. La Costa, 2004.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	922.746	81,64%	54,71%	82,30%
Febrero	768.572	65,69%	40,39%	48,30%
Marzo	239.418	16,54%	3,53%	5,97%
Abril	290.257	31,04%	7,71%	s/d
Mayo	51.716	5,35%	0%	s/d
Junio	48.042	8,38%	0,05%	s/d
Julio	98.239	12,54%	0,25%	s/d
Agosto	89.328	15,02%	0,29%	s/d
Septiembre	59.179	10,91%	0,74%	s/d
Octubre	145.910	26,73%	0,0525	s/d
Noviembre	113.334	26,01%	3,75%	s/d
Diciembre	282.390	24,41%	5,20%	26,71%
Anual 2004	***3.109.131***	***27,00%***	***10,20%***	**--**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.16.: Arribo de Turistas. La Costa, 2005.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	975.526	82,55%	64,65%	83,89%
Febrero	780.172	72,43%	44,21%	51,30%
Marzo	386.771	35,73%	7,01%	17,63%
Abril	148.579	9,29%	0,94%	s/d
Mayo	56.671	8,33%	0%	s/d
Junio	66.138	13,47%	0,62%	s/d
Julio	122.588	13,58%	1,47%	s/d
Agosto	99.696	24,86%	1,48%	s/d
Septiembre	65.363	14,93%	0,73%	s/d
Octubre	183.851	41,38%	0,0425	s/d
Noviembre	143.007	35,87%	3,25%	s/d
Diciembre	334.215	36,49%	10,00%	s/d
Anual 2005	***3.362.577***	***32,40%***	***11,60%***	**--**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.17.: Arribo de Turistas. La Costa, 2006.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	1.027.605	85,18%	57,57%	80,40%
Febrero	819.851	72,48%	36,85%	41,90%
Marzo	280.943	30,63%	6,71%	8,70%
Abril	337.600	27,49%	6,60%	S/D
Mayo	79.868	7,28%	0%	S/D
Junio	80.901	8,67%	0,20%	S/D
Julio	134.566	14,16%	1,20%	S/D
Agosto	134.645	19,58%	0,80%	S/D
Septiembre	91.375	12,91%	0,92%	S/D
Octubre	182.782	28,90%	0,0307	S/D
Noviembre	147.404	34,69%	4,52%	S/D
Diciembre	391.998	43,26%	12,60%	19,42%
Anual 2006	***3.709.538***	***32,10%***	***11,00%***	**--**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.18.: Arribo de Turistas. La Costa, 2007.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	1.065.131	80,46%	67,08%	77,53%
Febrero	854.701	70,61%	42,59%	60,16%
Marzo	318.251	24,12%	3,57%	9,96%
Abril	334.238	31,35%	6,75%	S/D
Mayo	118.341	13,32%	0%	S/D
Junio	89.187	7,39%	0,11%	S/D
Julio	157.683	18,79%	0,70%	S/D
Agosto	129.285	19,22%	0,77%	S/D
Septiembre	91.361	15,81%	1,17%	S/D
Octubre	183.236	39,85%	0,0439	S/D
Noviembre	173.707	30,80%	4,28%	S/D
Diciembre	397.616	32,51%	8,62%	15,91%
Anual 2007	***3.912.737***	***32,00%***	***11,70%***	**--**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.19.: Arribo de Turistas. La Costa, 2008.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	1.052.658	69,81%	61,14%	69,30%
Febrero	866.681	62,72%	45,71%	57,50%
Marzo	455.175	26,10%	8,14%	14,80%
Abril	175.027	12,39%	1,67%	s/d
Mayo	112.554	9,49%	1%	s/d
Junio	91.628	9,24%	0,23%	s/d
Julio	123.194	11,03%	0,23%	s/d
Agosto	185.728	22,80%	1,02%	s/d
Septiembre	89.416	15,12%	0,53%	s/d
Octubre	197.418	30,14%	0,0445	s/d
Noviembre	164.905	32,20%	3,58%	s/d
Diciembre	445.044	32,22%	11,71%	20,00%
Anual 2008	***3.959.428***	***27,80%***	***11,60%***	**--**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.20.: Arribo de Turistas. La Costa, 2009.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	1.047.843	68,52%	53,99%	68,25%
Febrero	828.110	56,72%	32,35%	52,95%
Marzo	313.997	19,43%	2,14%	4,50%
Abril	363.841	28,55%	7,57%	--
Mayo	153.186	21,77%	5%	--
Junio	93.082	11,49%	0,20%	--
Julio	166.785	10,60%	0,17%	--
Agosto	132.568	18,61%	0,84%	--
Septiembre	89.916	14,64%	1,84%	--
Octubre	200.213	33,18%	1.76 %	--
Noviembre	161.532	31,27%	5,03%	--
Diciembre	449.325	23,94%	6,14%	17,60%
Anual 2009	***4.000.398***	***28,20%***	***10,50%***	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.21.: Arribo de Turistas. La Costa, 2010.

Meses	Turistas Ingresados	Porcentaje de Ocupación		
		Hotel	Camping	Inmobiliaria
Enero	1.059.163	74,88%	50,28%	78,30%
Febrero	828.183	62,77%	34,28%	62%
Marzo	359.719	17,65%	3%	5,60%
Abril	300.881	33,87%	11%	--
Mayo	165.724	24,35%	2,99%	--
Junio	91.833	8,72%	0,12%	--
Julio	178.234	14,04%	0,10%	--
Agosto	119.917	18,32%	0,51%	--
Septiembre	91.833	17,03%	0,43%	--
Octubre	206.765	30,18%	3,89%	--
Noviembre	200.718	41,35%	6,13%	--
Diciembre	421.912	21,22%	6,07%	
Anual 2010	***4.024.882***	***30,40%***	***9,90%***	***--***

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.22.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Enero 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	92%	80%	75%	71%		70%		70%	91%		78%
LAS TONINAS				42%		63%					61%
SANTA TERESITA	60%	59%	68%	66%	82%	56%	28%	59%	55%		59%
MAR DEL TUYÚ			43%	76%		80%	75%				68%
COSTA DEL ESTE		71%							83%	87%	80%
AGUAS VERDES									88%		88%
LUCILA DEL MAR		82%	86%		93%						87%
COSTA AZUL	92%			80%	98%	100%			92%	80%	90%
SAN BERNARDO	69%	76%	85%	91%	61%	67%		81%	78%		76%
MAR DE AJÓ	77%	64%	68%	57%	61%	55%		62%	72%		64%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.23.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Febrero 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	85%	78%	68%	70%		71%		67%	81%		74%
LAS TONINAS				42%		45%					45%
SANTA TERESITA	50%	55%	60%	61%	70%	45%	28%	49%	56%		52%
MAR DEL TUYÚ			68%	59%		58%	70%				64%
COSTA DEL ESTE		39%							89%	82%	69%
AGUAS VERDES									80%		80%
LUCILA DEL MAR		69%	51%		76%						65%
COSTA AZUL	84%			38%	73%	82%			75%	77%	71%
SAN BERNARDO	53%	61%	66%	83%	30%	44%		74%	63%		59%
MAR DE AJÓ	59%	50%	51%	47%	44%	44%		59%	49%		50%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.24.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Marzo 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	40%	32%	23%	17%		15%		9%	33%		24%
LAS TONINAS						4%					4%
SANTA TERESITA	22%	15%	15%	13%	11%	9%		8%	2%		12%
MAR DEL TUYÚ			16%	12%		4%	5%				9%
COSTA DEL ESTE		11%							27%	46%	31%
AGUAS VERDES									29%		29%
LUCILA DEL MAR		27%	5%		19%						17%
COSTA AZUL	34%								17%	6%	19%
SAN BERNARDO	19%	22%	15%	25%	5%	12%		26%	16%		17%
MAR DE AJÓ	12%	13%	11%	8%	3%	4%		20%			10%

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.25.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Abril 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	57%	54%	51%	38%		30%		14%	58%		43%
LAS TONINAS						61%					61%
SANTA TERESITA	22%	27%	22%	24%	32%	15%		16%	8%		21%
MAR DEL TUYÚ			21%	12%			12%				15%
COSTA DEL ESTE									49%	55%	52%
AGUAS VERDES									23%		23%
LUCILA DEL MAR		30%	18%		29%						26%
COSTA AZUL	47%								29%	5%	27%
SAN BERNARDO	40%	24%	56%	36%	12%	42%		39%	32%		35%
MAR DE AJÓ	55%	24%	16%	13%	20%	28%		22%			22%

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.26.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Mayo 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	60%	46%	30%	29%		28%		6%	54%		36%
LAS TONINAS											
SANTA TERESITA	16%	18%	16%	12%	44%	7%		4%	6%		15%
MAR DEL TUYÚ			21%	11%			3%				12%
COSTA DEL ESTE		3%							33%	90%	42%
AGUAS VERDES									22%		22%
LUCILA DEL MAR		22%			13%						18%
COSTA AZUL	32%								29%	19%	27%
SAN BERNARDO	25%	32%	76%	12%	4%	29%		49%	22%		31%
MAR DE AJÓ	41%	20%	17%	12%	2%			20%	5%		17%

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.27.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Junio 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	17%	22%	18%	8%		8%		1%	22%		14%
LAS TONINAS											
SANTA TERESITA	10%	8%	8%	3%	12%	2%		1%			6%
MAR DEL TUYÚ			5%								3%
COSTA DEL ESTE		1%							9%		5%
AGUAS VERDES									12%		12%
LUCILA DEL MAR		3%			5%						4%
COSTA AZUL	11%								16%	22%	16%
SAN BERNARDO	10%	9%		2%				10%	35%		11%
MAR DE AJÓ	19%	10%	11%	7%				7%			8%

<u>Fuente:</u> Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.28.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Julio 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	35%	30%	26%	17%		22%		4%	34%		24%
LAS TONINAS											
SANTA TERESITA	13%	13%	11%	10%	9%	5%		3%	5%		9%
MAR DEL TUYU			7%				1%				4%
COSTA DEL ESTE		1%							12%	36%	16%
AGUAS VERDES									12%		12%
LUCILA DEL MAR		36%			8%						22%
COSTA AZUL	23%								24%	7%	18%
SAN BERNARDO	14%	13%		3%	2%			20%	32%		14%
MAR DE AJÓ	14%	11%	9%	6%				11%	1%		7%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.29.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Agosto 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	37%	40%	37%	18%		25%		3%	37%		28%
LAS TONINAS											
SANTA TERESITA	10%	14%	11%	8%	10%	10%		4%	4%		9%
MAR DEL TUYÚ			5%				4%				5%
COSTA DEL ESTE		3%							19%	28%	23%
AGUAS VERDES									12%		12%
LUCILA DEL MAR		21%			19%						20%
COSTA AZUL	22%								41%	40%	34%
SAN BERNARDO	29%	21%		5%				13%	53%		25%
MAR DE AJÓ	25%	17%	11%	7%				7%	1%		11%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.30.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Septiembre 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp.A	Hosp.B	Sind.	A. H.	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	44%	36%	29%	17%		29%		4%	35%		28%
LAS TONINAS											
SANTA TERESITA	22%	11%	9%	2%	10%	9%		6%	4%		9%
MAR DEL TUYÚ			9%								4%
COSTA DEL ESTE		4%							8%	25%	17%
AGUAS VERDES									11%		11%
LUCILA DEL MAR		32%			8%						20%
COSTA AZUL	27%								29%		28%
SAN BERNARDO	23%	11%		1%				30%	28%		18%
MAR DE AJÓ	25%	27%	22%	9%				14%			16%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.31.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Octubre 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp.A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T. C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	61%	53%	40%	42%		31%		7%	62%		42%
LAS TONINAS											
SANTA TERESITA	51%	25%	21%	11%	32%	16%		7%	5%		21%
MAR DEL TUYU			27%				9%				18%
COSTA DEL ESTE		10%							34%	50%	42%
AGUAS VERDES									47%		47%
LUCILA DEL MAR		51%			35%						43%
COSTA AZUL	49%								43%	41%	45%
SAN BERNARDO	24%	30%	34%	17%	10%			30%	23%		24%
MAR DE AJÓ	54%	25%	25%	15%				34%	4%		25%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.32.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Noviembre 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	84%	70%	58%	52%		42%		10%	70%		55%
LAS TONINAS											
SANTA TERESITA	48%	41%	34%	18%	33%	24%		18%	6%		28%
MAR DEL TUYÚ			35%	32%			21%				28%
COSTA DEL ESTE		7%							40%	60%	50%
AGUAS VERDES									90%		90%
LUCILA DEL MAR		56%			84%						70%
COSTA AZUL	44%								51%	37%	45%
SAN BERNARDO	30%	40%	69%	36%	16%			75%	42%		42%
MAR DE AJÓ	65%	36%	31%	32%	9%			30%	1%		32%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Tabla 9.33.: Tasa de ocupación hotelera, La Costa, Diciembre 2010.

LOCALIDAD	4 *	3 *	2 *	1 *	Host.	Hosp. A	Hosp. B	Sind.	Apart Hotel	T.C.	PROMEDIO
SAN CLEMENTE	47%	40%	25%	23%		22%		7%	29%		26%
LAS TONINAS						15%					15%
SANTA TERESITA	50%	22%	21%	11%	16%	18%		14%	2%		17%
MAR DEL TUYÚ			17%				11%				17%
COSTA DEL ESTE		7%							43%	54%	37%
AGUAS VERDES									54%		46%
LUCILA DEL MAR		30%	32%		34%						28%
COSTA AZUL	23%				36%				36%	32%	24%
SAN BERNARDO	24%	22%	21%	18%	16%	3%		30%	29%		20%
MAR DE AJÓ	25%	21%	17%	13%	11%	3%		22%	6%		15%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Capítulo 10

Perfil de los turistas: procedencia, localidades elegidas y nivel de satisfacción.

En este capítulo se analiza las características del perfil de los turistas que vacacionan en el Partido de Costa. Para este análisis se utilizaron los datos de las encuestas brindadas por la Secretaría de Turismo del Partido de La Costa que fueron rea-

lizadas en los años 2006 y 2008. Como en esta tesis se analiza un período pasado, el comprendido entre los años 2001-2010, fue necesario recurrir a encuestas realizadas dentro del mismo. Por lo tanto, en este capítulo se analizan las encuestas realizadas por esta Secretaría de Turismo Municipal, que fueron realizadas en los años mencionados y que solo habían sido tabuladas de manera primaria, a partir de las cuales se obtuvieron resultados síntesis mensuales, pero que no fueron analizados en su conjunto. Los datos presentados en este capítulo no han sido analizados con anterioridad, ya que solo fueron tabulados y organizados en tablas simples de doble entrada y fueron solo de circulación interna de la STLC. Esta situación es la sostenida por algunos investigadores acerca de la existencia de una debilidad en los estudios turísticos desde una perspectiva territorial, que no consideran la importancia que presenta el conocimiento de la demanda turística para la planificación de un destino turístico.

Conocer el perfil de la demanda turística es determinante para poder establecer políticas de planificación, *“más allá de la consideración de los puntos de origen y destino, no cabe duda de su naturaleza espacial y de su interés territorial, al mismo nivel que el que ofrecen los recursos y la oferta”* (Santos Pavón, 2008: 324).

Por lo tanto, en este capítulo se persigue realizar un análisis estadístico de la demanda, concretamente su procedencia, las características socioeconómicas, cuáles son sus motivaciones, y características del tipo de viaje como así también los lugares de alojamiento.

Este análisis está delimitado por las encuestas realizadas en los años 2006 y 2008 por la Secretaría de Turismo Municipal, por lo tanto las cuestiones metodológicas son las preestablecidas y son las siguientes:

- 600 encuestas por mes
- El lugar de realización son las peatonales de las distintas localidades que integran el Partido de La Costa. El método de muestreo utilizado fue el de tipo estratificado por localidades con afijación proporcional al volumen de plazas turísticas.
- La encuesta se dividió en tres partes: en la primera de ellas se solicitan los datos personales (edad, lugar de procedencia, profesión, nivel de sus estudios). En la segunda se intenta tener una aproximación a la motivación general del visitante (razón principal de su viaje). En la tercera parte se indaga en el tipo de alojamiento utilizado y en algunos meses se indaga sobre el tiempo de su estadía.

Además se analizaron encuestas realizadas por la Secretaría de Turismo en el 2010 a los turistas que indagaron acerca del grado de satisfacción logrado en su estadía, sobre dos cuestiones a saber: la localidad visitada por un lado y sobre la calidad de las playas, por otro.

10.1. Características sociodemográficas y socioeconómicas de la demanda

Las encuestas realizadas por la Secretaría de Turismo del Partido de La Costa en los años 2006 y 2008 nos permiten tener una aproximación al perfil socioeconómico de los turistas que vacacionan en La Costa a lo largo de todo el año. Si bien hay que considerar que el período analizado en esta Tesis comprende toda una década, y que solo fue posible acceder a las encuestas realizadas en 2006 y 2008, y a pesar de que para el primero de los años los datos son parciales, posibilitan contar con un panorama de que turistas deciden vacacionar en este partido.

10.1.1. Perfil de los turistas.

De acuerdo a los datos que se corresponden con los arribos se puede establecer que la edad promedio es relativamente alta, situándose el promedio anual en 45 años. Aunque para los meses de temporada alta este valor se reduce a 41 años, lo

que estaría indicando una mayor concurrencia de adolescentes en los meses de verano.

En relación a la profesión, en promedio el 40% son empleados, y con valores más bajos siguen los profesionales independientes, los comerciantes y jubilados.

Respecto al nivel de estudios, la mitad declara tener estudios secundarios y terciarios/universitarios. De manera desagregada aquellos que tienen estudios terciario/universitarios representan el 15%.

Sobre la procedencia, variable determinante del perfil del turista, los datos muestran que entre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y partidos del Gran Buenos Aires[26] (PGBA), concentran en Enero el 59% de los turistas; pero que llega a valores de 75% y 81% para vacaciones de invierno y fines de semana largos.

Considerando el mes de Enero, el interior de la Provincia de Buenos Aires (no incluido en el Gran Buenos Aires) aporta el

[26] Se denomina Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), o directamente Ciudad de Buenos Aires, a la "Capital Federal". En realidad, el nombre de la ciudad ha sido siempre el mismo; el hecho de que sea la Capital Federal de la República es un atributo, que no ha perdido ni se ha modificado. Sin embargo, la Constitución de la Ciudad de 1996 estableció que la ciudad sea denominada como "Ciudad de Buenos Aires" o "Ciudad Autónoma de Buenos Aires". Por su parte los "Partidos del Gran Buenos Aires" son aquellos 24 partidos que están unidos a la CABA y que pertenecen a la Provincia de Buenos Aires. La CABA + los partidos del Gran Buenos Aires se denomina "Gran Buenos Aires".

25 % de los turistas, mientras que del resto del país provienen el 16% restante.

Estos datos muestran que en la estación estival el peso del interior de la Provincia de Buenos Aires y el resto del país, representan 4 de cada 10 turistas, mientras que en el resto del año se reduce a 2 de cada 10, siendo prácticamente inexistente la llegada de turistas de otras provincias.
Esto da como resultado que en su gran mayoría La Costa es un destino preferentemente de “cercanías”.

Como es de suponer en los destinos litorales, al momento de analizar el tipo de alojamiento, las encuestas arrojan que en promedio prácticamente la mitad lo hace en viviendas particulares, y que la cuarta parte lo hace en alojamientos hoteleros. Esto muestra que este destino tiene una marcada presencia de segundas residencias de personas que viven en las cercanías geográficas. Si tomamos como referencia los meses de Enero y Julio, en el primero de los casos el alquiler de la vivienda particular alquilada trepa casi al 30% y el uso de vivienda propia está por encima del 40%, y el alojamiento hotelero en 20%; en cambio en Julio la vivienda alquilada está por debajo del 15%, el uso de vivienda propia trepa casi al 60% y en hoteles se aproxima al 30%. El auto particular es el medio utilizado por el 70% de los turistas, mientras que el 30% restante lo hace en medio de transporte público de larga de dis-

tancia, y además prácticamente en su totalidad son viajes organizados por cuenta propia.

A lo largo del año, más del 95% visita La Costa motivados por disfrutar de sus vacaciones, para visitar a familiares y para disfrutar de unos días de descanso y ocio.

Como síntesis de las encuestas realizadas se concluye lo siguiente:

- La Costa es un destino de cercanías. Más del 80% de los turistas provienen del Gran Buenos Aires, y del interior de la Provincia de Buenos Aires;
- Las viviendas particulares propias son el principal medio de alojamiento utilizado.
- A partir de estos datos y considerando la edad promedio de la los encuestados es de 45 años, se puede inferir que es un destino de presencia familiar.

10.2. El grado de satisfacción alcanzado por los turistas

La importancia de conocer el grado de satisfacción, comenzó a ser considerado por las autoridades locales sobre el final del período analizado. Este conocimiento puede resultar determinante para los responsables de gestionar la actividad turística porque permite conocer las opiniones de los turistas sobre cuestiones sensibles para toda actividad turística. Durante el

año 2010 la Secretaría de Turismo comienza a indagar el grado de satisfacción logrado en su estadía, sobre dos cuestiones a saber: la localidad por un lado y sobre las playas, por otro.

La primera cuestión a considerar es la fidelidad de los turistas que vacacionan o visitan en La Costa. El 80% de los turistas respondieron que esta no era la primera vez que visitaban La Costa. Este alto porcentaje muestra que este destino tiene una alta fidelidad por parte de aquellos turistas que eligen este destino. Esta misma situación se confirma al analizar la respuesta acerca de si piensan volver, donde prácticamente la totalidad afirma que está dispuesto a hacerlo.

Una posible explicación a las respuesta anteriores, se puede encontrar en otras de las preguntas de la encuesta, que intentan saber la impresión de los turistas acerca de cómo había encontrado a este destino respecto a su última visita, en donde más de la mitad respondió que mejor y el 35% igual. Solo el 2% afirma haberlo encontrado peor.

Entrando ahora en las percepciones de los turistas sobre sus experiencias y sensaciones reflejadas en los niveles de satisfacción, la encuesta tiene en cuenta tres aspectos: como ha sido atendido en el alojamiento utilizado, en los comercios y en los restaurantes.

En los tres casos los porcentajes superan el 95% de satisfacción positiva, al considerar de manera agrupada aquellas respuestas que lo hicieron por las opciones bien y muy bien.

Figura 10.1.: Grado de satisfacción de los turistas, La Costa 2010.

Fuente: Elaboración propia sobre datos de STLC.

En relación a los atractivos que visitaron en su estadía, los que se destacan son aquellos considerados a escala local como los productos turísticos faros o estrella: las Termas Marinas y Mundo Marino, ambos localizados en la localidad de San Clemente del Tuyú.

Para el caso de las Termas Marinas, el 17% de los turistas respondió que había visitado este atractivo turístico; por su parte Mundo Marino fue visitado por casi el 12% de los turistas.

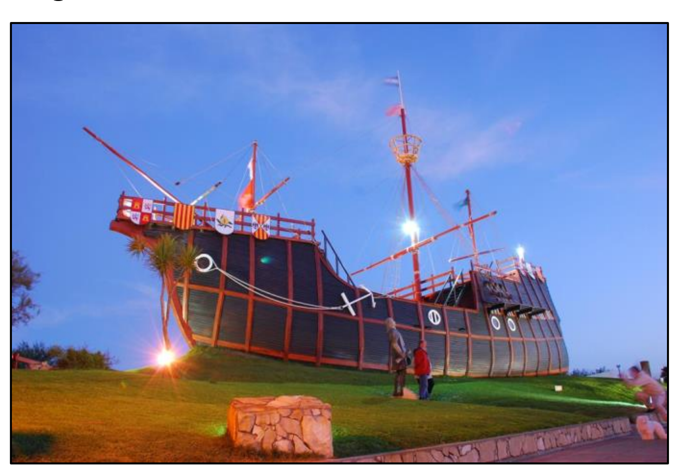
Los otros atractivos que también reciben una cuota importantes de las visitas son los distintos muelles que hay en cada una de las localidades (11,34%); el laberinto ubicado en la localidad de Las Toninas (9,94%) y la Carabela de Santa María, que pretende ser una réplica de una de las que utilizó Cristóbal Colón en su viaje hacia las américas (9,42%).

Imagen 10.1.: Laberinto, localidad Las Toninas



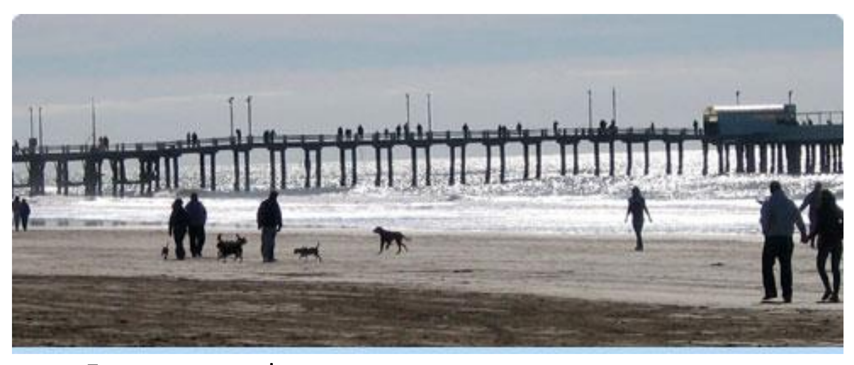
Fuente: www.lacosta.gov.ar

Imagen 10.2.: Carabela, localidad de Santa Teresita



Fuente: www.lacosta.gov.ar

Imagen 10.3.: Muelle, localidad de Mar de Ajó



Fuente: www.lacosta.gov.ar

Cuando se analizan los ítem que de acuerdo a los turistas están dentro de la lista de cuestiones a mejorar el estado de las calles es la que mayor número de respuestas encuentra (18,04%). Hay que tener en cuenta que por las características

del destino, muchas son de arena, y por lo tanto requieren de un mantenimiento permanente, y si esto no sucede en escasos días comienza a notarse su desmejoramiento, y aumenta las dificultades para su tránsito. La problemática que le sigue en orden es la presencia de animales sueltos, y más que nada en la zona de las playas.

La limpieza es también un aspecto a mejorar, ya que junto con la ausencia de cestos en la ciudad alcanzan porcentajes que se aproximan al 16%.

Relacionado con el atractivo principal de este destino, que son las playas, las bajadas están dentro de los requerimientos que los turistas identifican como un aspecto a mejorar.

La señalización en todas las localidades también fue indicada por los turistas como un aspecto que el gobierno local aún tiene en la columna del debe.

Sobre la percepción que tienen los turistas sobre el atractivo playas y los aspectos a mejorar, la limpieza y la falta de cestos de residuos están a la cabeza, superando entre ambos el 30%. La ausencia de baños públicos es señalado por 1 de cada 4 turistas, mientras que los servicios y la limpieza de los balnearios es reclamado por el 11,5%.

A la hora de pensar las actividades recreativas y náuticas, los reclamos alcanzan al 10%, como así también la falta de oferta

cultural, como recitales y espectáculos, es reclamada por el 8%.

10.2.1 A modo de síntesis.

A modo de síntesis, se destaca un alto promedio de edad de los turistas, como así también la alta fidelidad lograda por este destino, que puede tener su explicación en el alto grado de satisfacción general de la experiencia turística por parte de los turistas.
Resulta interesante que prácticamente el 10% de los turistas reclamen otras actividades complementarias (cultural, actividades recreativas, etc.), mostrando una tendencia quizá incipiente que ya no alcanza solo con ofrecer recursos de sol y playa, indicando un signo de madurez de este destino turístico.

10.3. Las localidades más visitadas por los turistas. Estudios de sus densidades.

La particularidad del Partido de La Costa de contar con una docena de localidades obliga a conocer las particularidades de cada una de ellas en relación a las preferencias que tienen los turistas al momento de realizar la elección del destino final dentro de este partido.

Considerando que la mayor afluencia proviene del Gran Buenos Aires resulta relativamente sencillo poder conocer cuáles son las preferencias de esta parte importante de los turistas que llegan a los destinos costeros. Por la ruta 11 circulan en su mayoría los turistas que tienen como destino a las localidades de los partidos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell.

Aprovechado la instalación de una estación de peaje sobre esta autovía, la STLC en el año 2009-2010 llevó adelante una encuesta a 4.663 vehículos durante la temporada estival. Considerando que el tiempo que cada vehículo permanece en la estafeta de peaje no superan los 15 segundos en promedio, se les realizó una sola pregunta y fue saber a qué localidad de la costa atlántica se dirigía. Las localidades a las cuales los turistas pueden llegar por esta vía de acceso son aquellas que pertenecen a los tres partidos de la Atlántida Norte: La Costa, Pinamar y Villa Gesell.

De la totalidad de los casos, 2.522 de ellos respondieron que lo hacía a una de las localidades del Partido de La Costa. Sobre este valor se calcularon los porcentajes de arribos de vehículos por cada localidad. La más visitada es San Bernardo concentrando el arribo de prácticamente 1 cada 5 turistas.

Esta localidad balnearia es la tercera del partido de acuerdo a la cantidad de hoteles y plazas con que cuenta. Es el destino

turístico elegido preferentemente por la juventud, que se aloja mayoritariamente en departamentos alquilados. Para atender a esta demanda, esta localidad cuenta con 30 inmobiliarias, que representa el 39% del total de las habilitadas en el partido.

Luego de San Bernardo, los destinos elegidos son San Clemente, Santa Teresita y Mar de Ajó, con valores que van desde el 17 a 14,7 por ciento. Hay que destacar que para aquellos turistas que ingresan por esta vía de acceso, la localidad de San Clemente es la más cercana al ser la primera con la que se encuentran por estar ubicada al Norte de la región de la Atlántida Norte.

Entre estas cuatro primeras localidades, que además son las 4 más grandes en relación a la cantidad de población, concentran el 67,4% del total de los arribos de vehículos.

Mar del Tuyú, Las Toninas, La Lucila del Mar y Costa del Este por su parte atraen la cuarta parte de los turistas (26.5%), ya que a excepción de Mar del Tuyú las restantes son localidades pequeñas y las que se formaron después de los sesenta.

Tabla 10.1.: Visitantes por localidades, La Costa, temporada 2009-2010.

Localidades	Visitantes	
	%	Orden
San Bernardo	19,6%	1
San Clemente	17,0%	2
Santa Teresita	16,2%	3
Mar de Ajó	14,7%	4
Mar del Tuyú	9,7%	5
Las Toninas	6,9%	6
La Lucila del Mar	5,5%	7
Costa del Este	4,4%	8
Costa Azul	2,3%	9
Aguas Verdes	2,2%	10
Nueva Atlantis	1,0%	11
Costa Chica	0,6%	12

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Capítulo 11

La transformación física del espacio litoral "costero".

De acuerdo a la disposición, y como ya se explicó en los primeros capítulos, el Partido de La Costa tiene una forma alargada de Norte a Sur con una extensión de 95 km de largo y un ancho variable que va desde los 5 a los 10 de km. La superficie de este partido, de forma muy particular, es de 226 km².

La breve historia de la ocupación del espacio de este partido muestra el surgimiento y desarrollo de las distintas localidades desde inicios del siglo XX pero con mayor velocidad a partir de 1950.

En este capítulo se analiza como el modelo de desarrollo litoral, turístico y urbano se fue consolidando a lo largo de los prácticamente 100 años desde que se produjeron los primeros asentamientos.

Para este análisis se tomaron en cuenta distintos modelos de estudio de transformación física de los espacios litorales. Considerando que en la actualidad el sistema turístico global ha cambiado significativamente en relación a los años donde la mayoría de estos modelos fueron desarrollados, en los tiempos actuales los destinos turísticos tienen evoluciones que no siempre responden a estos modelos. *"Las nuevas estaciones turísticas se desarrollan más rápidamente y los mercados crecen más velozmente, con mayor sofisticación y menor lealtad, se viaja más rápido y hacia un abanico más amplio de destinos, con lo que aumenta la competitividad en la selección. Probablemente en una década los segmentos de mercado específico recorren todo el ciclo de vida de un destino*" (Butler 2004, en Anton Clave y González Reverté 2007:130).

Por esta razón, entre otras, como por ejemplo que no siempre las fases se dan cronológicamente como lo plantean los modelos, o algunas fases se dan simultáneamente o incluso alguna de ellas no sucede, es que se ha reconstruido el proceso de evolución de las distintas localidades que integran el Partido de La Costa para posteriormente poder establecer cuáles son las fases atravesadas, considerando los distintos aportes teóricos.

11.1. Evolución **de las localidades "costeras".**

Siguiendo la categorización de la organización del territorio costero del Noreste de la provincia de Buenos Aires (Dadón; 2002), las etapas de su organización se pueden dividir en períodos de uso sin establecimiento permanente, establecimiento pionero, crecimiento y expansión lineal.

11.1.1. Primera fase: uso sin establecimientos: hasta 1930.

El espacio costero de toda la Atlántida Norte, previo a la puesta en valor para uso turístico, atravesó un proceso de ocupación, apropiación y valorización de la tierra que se inició en los primeros años de la conquista (siglos XVI-XVII), dando origen a la construcción de grandes estancias dedicadas a la ganadería extensiva, con un poblamiento también de baja intensidad. *"En esta primera ocupación el frente marítimo no está valori-*

zado económicamente. Este territorio fue un área ocupada por grandes estancias, cuya principal actividad económica se basaba en la explotación ganadera extensiva; la playa constituía un "patio trasero" de las mismas". (D´Amico, 2009: 174).

Sin dudas que la crisis del modelo agroexportador en la década del 1930, ayuda a comprender la puesta en valor de la zona litoral para el aprovechamiento turístico, fundamentalmente porque permite aprovechar estas tierras con escaso valor para las actividades tradicionales ganaderas. A finales de este período comienza un proceso de subdivisión en lotes para ponerlos en venta con fines inmobiliarios y que posteriormente darán lugar a los primeros asentamientos, que con el tiempo se irán convirtiendo en las distintas localidades.

11.1.2. Segunda fase: creación de los primeros balnearios: 1930 hasta década de los sesenta.

En los primeros años de la década de 1930 y como fase de transición entre la anterior y esta, fueron surgiendo algunas primeras construcciones con el fin de dar respuesta a las necesidades de una población acomodada económicamente que incipientemente comenzaron a levantar construcciones destinadas a convertirse en segundas residencias, y que luego comenzaron a demandar al Estado la provisión de servicios e infraestructura básica; y que con el correr de los años fueron

generando los balnearios urbanos acicateados por un fuerte proceso de valorización y puesta en valor de estos espacios que fueron aprovechados por la actividad inmobiliaria, considerando los altos ingresos de estos primeros interesados en instalarse en esta región. Estos balnearios tuvieron ritmos de crecimientos muy por encima de las medias nacionales, provinciales y regionales, atrayendo población de la zona circundante en un principio, aunque de distancias mayores también con el correr del tiempo, ayudados no solo por la condiciones de sitio sino además y fundamentalmente por la de posición geográfica, al ser estos balnearios los más cercanos al principal centro urbano del país. *"Los balnearios crecieron por la acción de los compradores de los lotes, de quienes comenzaron a construir el equipamiento necesario para residir y desarrollar sus actividades, exigiendo de los urbanizadores y del poder público la provisión de la infraestructura y los servicios indispensables* (Bertoncello, 1993:38).

11.1.3. Tercera Fase: de crecimiento: desde 1960 hasta 1990

El crecimiento acelerado de las construcciones y de la población comienza a gestarse a partir de la década de los sesenta, provocando en este espacio un aumento de la intensidad de la artificialización como consecuencia del acelerado proceso de valoración de la zona costera. Esta etapa tuvo enormes impac-

tos económicos, sociales y ambientales, además de otras particularidades, aunque con grandes diferencias a otros casos en donde predominaban construcciones de alta calidad y una planificación de la actividad turística. De acuerdo a lo planteado por Bertoncello, en La Costa se dio a través de una:

> *"sobreutilización del espacio (particularmente en las calles cercanas a la playa); falta de diferenciación espacial de usos; carencia de espacios verdes y de áreas donde se conserven las condiciones ambientales originales (que pudiesen servir además como espacios de esparcimiento alternativos a la playa); un paisaje urbano monótono y poco atractivo, desintegrado del medio ambiente local y del objetivo de esparcimiento; plantas urbanas de grandes dimensiones, con alto porcentaje de lotes baldíos, que responden más a un plan de loteo que a las reales necesidades de la población turística; una alta proporción de construcciones de mala calidad, tanto por su diseño como por los materiales utilizados; una deficiente provisión de infraestructura y servicios urbanos, cuya dotación es insuficiente, especialmente durante la temporada turística. Estas características hacen dudar de sus posibilidades futuras como centros turísticos, en tanto ponen en entredicho la posibilidad de generar el ámbito de esparcimiento, descanso y bienestar que deberían ofrecer dada su función turística* (Bertoncello, 1993:9).

Por otra parte, la población local que reside de manera permanente en los balnearios, se ve afectada por diversos problemas, que parecen muy difíciles de solucionar con las pautas de desarrollo que planteaban los balnearios, como el laboral, considerando que en estas décadas existía una marcada esta-

cionalidad, con los problemas que esta situación genera en las tres cuartas parte del año donde la demanda prácticamente se hace nula.

Otro de los problemas que también se vincula con el turismo es el de la vivienda, considerando la dificultad para acceder a ellas por la competencia generada por la demanda turística, y el diferente poder adquisitivo de los turistas y de la población local, lo que da como resultado que haya problemas de vivienda en un medio donde existe una gran oferta de ellas ociosa durante tres cuartas partes del año.

En esta fase entonces, se da un proceso de artificialización a través de la ocupación del espacio que se puede apreciar claramente al analizar lo sucedido en las cuatro principales localidades en estos años. Los datos muestran un crecimiento acelerado a partir de la década de los sesenta, al pasar de un 14% de ocupación sobre el total de la superficie subdividida en 1958 al 33,38% y al 55% en los años 1968 y 1980 respectivamente. Hay que considerar que se dio un incremento en la cantidad de superficie subdividida del orden del 10% al pasar de 4.720 a 5.118 ha., que de no haberse producido, los porcentajes de ocupación serían incluso mayores.

Tabla 11.1.: Balnearios del Partido de La Costa. Relación entre superficie (há.) legalmente subdividida y la efectivamente incorporada en fechas seleccionadas.

Localidades	1958			1968			1980		
	sub-dividida	ocupada	%	sub-dividida	ocupada	%	sub-dividida	ocupada	%
San Clemente	823	189	23%	823	382	46%	823	754	92%
Santa Teresita	1773	193	11%	1871	682	36%	1871	1084	58%
San Bernardo	446	130	29%	594	248	42%	693	492	71%
Mar de Ajó	1678	166	10%	1697	352	21%	1731	483	28
Total	4720	678	14,36%	4985	1664	33,38%	5118	2813	54,96%

Fuente: Bertoncello 1993 (Cuadro 4) y elaboración propia.

En esta fase se da el mayor incremento de las ampliaciones de los cascos urbanos de las distintas localidades en una doble dirección, aunque con distinta intensidad. El crecimiento urbano se da con mayor intensidad hacia el interior contiguo, y de manera incipiente en el sentido longitudinal a lo largo de la costa litoral aprovechando las enormes extensiones de tierras disponibles con frente marítimo. En esta fase comienza de manera incipiente el proceso de ampliación o extensión a lo largo del litoral.

Este proceso caracterizado por las expansiones o ampliaciones ha ido incrementando paulatinamente las áreas habilitadas para usos urbanos, donde se aprecia que las mayores subdivisiones son legalizadas en los primeros años del período analizado.

Estos procesos vinieron acompañados de un crecimiento en los arribos de turistas que comienza a profundizarse a partir

de la separación de lo que es actualmente el Partido de La Costa de Gral. Lavalle en 1978. Este acelerado crecimiento se puede apreciar en los arribos producidos en los primeros años de la década de los ochenta donde la cantidad de turistas más que se duplicaron en sólo tres años.

Tabla 11.2: Balnearios del Partido de La Costa. Subdivisión de la tierra con destino urbano, incorporadas por períodos, 1939-1989.

Balnearios	Superficie Total (en ha)	Períodos de incorporación							
		hasta 1939	de 1940 a 1944	de 1945 a 1949	de 1950 a 1954	de 1955 a 1958	de 1959 a 1968	de 1969 a 1980	de 1981 a 1989
Total	6264,7	1960,67	288,12	3066,09	83,56	0	652,44	187,8	26,02
San Clemente	823	392,5	0	430,5	0	0	0	0	0
Las Toninas	601,75	0	0	601,75	0	0	0	0	0
Costa Chica	130,37	0	0	0	75,98	0	0	54,39	0
Santa Teresita	659,8	0	0	561,91	0	0	97,89	0	0
Mar del Tuyú	1211,6	0	0	1211,61	0	0	0	0	0
Costa del este	387,36	0	0	0	0	0	387,36	0	0
Aguas Verdes	132,84	0	0	0	0	0	132,84	0	0
La Lucila/Costa Azul	151,91	0	0	129,45	7,58	0	14,84	0	0
San Bernardo	434,71	0	178,4	130,87	0	0	0	99,42	26,02
Mar de Ajó Norte	109,72	0	109,72	0	0	0	0	0	0
Mar de Ajó	1621,63	1568,17	0	0	0	0	19,47	33,99	0

Fuente: Bertoncello 1993 (Cuadro 2).

Tabla 11.3.: Balnearios del Partido de La Costa. Número de turistas en un día medio de Enero, en años seleccionados.

Localidades	N° de turistas		
	1981	1983	1984
San Clemente	14.065	34.129	37.952
Santa Teresita	30.554	62.027	67.544
San Bernardo	19.827	42.764	49.562
Mar de Ajó	21.081	27.916	26.714
Total	85.527	166.836	181.772

Fuente: Bertoncello 1993 (Cuadro 1) y elaboración propia.

11.1.4. Cuarta fase: de expansión lineal: 1990-2010

Esta cuarta fase se caracteriza por la intensificación de las construcciones en el interior de los núcleos urbanos preexistentes, aumentando la densidad tanto de habitantes como de viviendas.

En forma simultánea comienza a darse con mayor intensidad también, un aumento de las construcciones de manera intensiva en el exterior de los núcleos de las localidades hacia las zonas de interior contiguas como así también y fundamentalmente sobre las zonas costeras inmediatas a los núcleos preexistentes, así mismo también comienzan a gestarse proyectos de nuevas urbanizaciones cerradas en aquellas zonas que hasta estas décadas se habían mantenido al margen de la especulación y puesta en valor por las operaciones inmobiliarias. Estos movimientos favorecieron extensiones a lo largo de la costa que están teniendo como consecuencias la unificación de los núcleos urbanos, provocando procesos de expansión lineal que con el correr de los años, y de las décadas, fueron creciendo sin interrupciones hasta que en algunos casos esas primeras “manchas urbanas” fueron alcanzando un grado de contigüidad determinado por el aumento de la población y las construcciones con fines residenciales y para alojamientos turísticos, acompañados de profundos procesos de *especialización inmobiliaria.*

Ambos procesos expansionistas de la trama urbana, incluso se están dando por fuera de los límites jurisdiccionales del Partido de La Costa, como son los casos de las localidades de Pavón y Las Chacras, en territorio del Partido de General Lavalle.

La localidad de Pavón, emplazada a 5 km. de la localidad de Mar de Ajó, y que depende funcionalmente de esta ciudad costera, cuenta en 2010 con 942 habitantes, lo que representa un incremento del 23% frente a los 762 habitantes del anterior censo de 2001.

Por su parte la zona conocida como las “Las Chacras de San Clemente”, ubicada a 5 km de la localidad costera más septentrional de este partido, en el censo de 1991 fue censada como población rural dispersa, mientras que en los próximos censos ya se incluye dentro de la población de San Clemente, de la cual depende funcionalmente.

En este sentido, el modelo de crecimiento residencial, con todas las consecuencias que genera este tipo de expansión al intensificar su ritmo de manera que la velocidad del cambio es mayor a la respuesta o a la reacción que los poderes públicos pueden tener, genera una situación de impedimento para ejercer el control, independientemente que se disponga de instrumentos de planificación y ordenación del territorio.

La territorialización del turismo en la Atlántida Norte muestra un proceso de urbanización y de crecimiento urbano de manera simultánea. En relación al primero de los procesos en la actualidad prácticamente el 100% de la población es considerada urbana[27]. Respecto al segundo, desde finales de los años ochenta todos los balnearios/localidades han crecido de manera ininterrumpida hacia el interior contiguo en un primer momento y en sentido longitudinal a lo largo de la costa posteriormente.

Este crecimiento hacia el interior contiguo se encuentra con un límite, que es la Ruta 11, que además actúa de límite político-administrativo con el Partido de General Lavalle.

La especialización inmobiliaria ha expandido la ocupación costera con nuevas construcciones, que con el correr del tiempo han llevado a la formación de aglomeraciones de los balnearios hasta que en la actualidad ya no sea posible hablar de localidades independientes, sino que hay que expresarse frente a estas como "aglomeraciones" de localidades, como consecuencia del crecimiento urbano asociado directamente al incremento continuado de nueva oferta residencial y turística.

[27] De los 69.663 habitantes el censo de 2010 arrojó que 182 eran rurales, lo que representa solo un 0,35%, por lo que la población urbana alcanza a 99,65%.

Figura 11.1: Zonas urbanas de La Costa



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.

11.2. La territorialización de la actividad turística: una primera aproximación al estudio de las densidades

En este apartado se comienza a cruzar información referida a los datos de población, establecimientos y plazas hoteleras para empezar a analizar en profundidad las características del sistema turístico y sobre las densidades que estos elementos turísticos ejercen sobre el territorio, considerando los niveles de heterogeneidad que se producen hacia el interior del partido, a partir de la consideración de los cuatro aglomerados que han quedado conformados a lo largo de todo el proceso evolutivo durante todo el siglo XX.

Mientras que los cuatro aglomerados en su conjunto tuvieron un crecimiento poblacional relativo del 15,5% para el período analizado, los hoteles y plazas si bien presentan crecimientos positivos, son significativamente menores.

Las Toninas, ubicada en uno de los extremos, a pesar de contar con el mayor crecimiento demográfico, no fue acompañada por la oferta hotelera, ya que mientras que para 2003 tenía un único hotel, para 2009 ya no contaba con ninguno.

San Clemente por su parte a pesar de mostrar un crecimiento positivo, está por debajo del promedio del partido, pero lo más destacado es ver la disminución que presenta tanto en la oferta de establecimientos como de plazas hoteleras. Intere-

santes resultan estos datos cuando en 2006 se inaugura un centro de aguas termales, que a priori permitía proyectar un incremento de esta oferta.

Mar de Ajó-San Bernardo, al igual que en el caso anterior, muestra un crecimiento en los tres ítems analizados; el crecimiento demográfico es positivo pero inferior a la media distrital; por su parte la oferta de establecimientos hoteleros lo hace por debajo del promedio, mientras que las plazas es superior a ese guarismo.

Por último Santa Teresita-Mar del Tuyú, presenta un comportamiento oscilante: mientras que incrementó la cantidad de sus habitantes prácticamente en los mismos valores que para el promedio distrital, el incremento de la oferta hotelera se multiplicó por seis en relación al mismo parámetro; por su parte la oferta de plazas en cambio se mantuvo en valores bajos, próximos al promedio distrital. Estos datos permiten apreciar un crecimiento de hoteles pero ya no con la cantidad de plazas de los primeros establecimientos como ya fue analizado en el Capítulo 7.

Estos datos permiten establecer que en La Costa se estaría dando un proceso en el cual se estaría repensado el futuro inmediato desde una perspectiva centrada en mejorar la cali-

dad de la oferta a través de una mayor cantidad de establecimientos hoteleros, manteniendo la misma cantidad de plazas.

Tabla 11.4.: Población, establecimientos y plazas hoteleras. Crecimiento relativo década 2001-2010. Partido de la Costa

Aglomeraciones	Crecimiento relativo		
	Población 2001-2010	N° de Hoteles 2003-2009	N° de plazas 2003-2009
San Clemente del Tuyú	8,5%	-2,4%	-5,5%
Las Toninas	48,7%	-100,0%	-100,0%
Santa Teresita - Mar del Tuyú	18,2%	34,6%	1,8%
Mar de Ajó - San Bernardo	11,7%	5,7%	5,9%
Total Partido de La Costa	15,5%	7,7%	1,6%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC.

Profundizando el análisis, se puede ver que el aglomerado Mar de Ajo-San Bernardo es el de mayor tamaño, y que además es el que mayor número de establecimientos y plazas ofrece en el distrito; sin embargo San Clemente, siendo la mitad de acuerdo al número de habitantes que Santa Teresita-Mar del Tuyú, tiene una oferta superior.

Tabla 11.5.: Orden de Aglomerados según Población, establecimientos y plazas hoteleras. La Costa, 2001-2010

Aglomeraciones	Orden según cantidad, de mayor a menor, de acuerdo a:					
	Población		N° de Hoteles		N° de plazas	
	2001	2010	2003	2009	2003	2009
San Clemente del Tuyú	3	3	2	2	2	2
Las Toninas	4	4	4	4	4	4
Santa Teresita - Mar del Tuyú	2	2	3	3	3	3
Mar de Ajó - San Bernardo	1	1	1	1	1	1

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INDEC.

Para continuar con el análisis territorial, a continuación se analizan distintos indicadores y su relación con el territorio, lo que nos permitirá tener un conocimiento acabado sobre cómo esta franja litoral se relaciona con la actividad turística a través del estudio de las densidades.

11.3. Estudio de las densidades: en busca de las densidades turísticas.

Luego del análisis socio-histórico de la conformación urbana del Partido de La Costa y cómo ha evolucionado a lo largo de las 4 fases desde aquellos primigenios balnearios hasta las cuatro aglomeraciones consideradas por el INDEC, a continuación se analizará la ocupación del espacio físico en la actualidad considerando variables determinantes para el estudio del sistema turístico, a saber: población, viviendas (departamentos y casas), establecimientos hoteleros y plazas hoteleras.

11.3.1. Densidad de población

El partido en su conjunto tiene una densidad de población de 308 habitantes por km² aunque esta varía considerablemente al estudiarla por aglomeraciones. Tres de las cuatro aglomeraciones tienen una densidad superior a los 1000 habitantes por km², mientras que la excepción es Las Toninas-Costa Chica, que apenas supera los 800 h/km², lo que muestra una evidente relación con la actividad turística que se desarrolla en estos espacios.

11.3.2. Densidad de viviendas

Todo el Partido de La Costa cuenta con 97.119 viviendas, siendo la aglomeración Mar de Ajó-San Bernardo con 41.730 la que mayor cantidad presenta, seguido por Santa Teresita-Mar del Tuyú con 33.423. Muy por atrás San Clemente con 13.172 viviendas y por último Las Toninas con 8.551 (INDEC, 2010).

Sin embargo al analizar la relación entre las casas particulares y los departamentos, se aprecian importantes diferencias en cada una de las aglomeraciones. El índice promedio para todo el partido es de 66,2 departamentos por cada 100 casas.

Mientras que las Toninas presenta el menor índice de departamento con solo 29,2 por cada 100 casas particulares, siendo un destino preferentemente que apunta a familias; en el otro

extremo se encuentra Mar de Ajó-San Bernardo con índice de 87,3, mostrando de esta manera el fuerte perfil con el cual se conoce a todo este aglomerado que apunta al sector de los jóvenes.

San Clemente y Santa Teresita-Mar del Tuyú se encuentran en una situación intermedia con valores próximos a 60.

Tabla 11.6.: Densidades de departamentos y viviendas. La Costa.

Localidades	Población	Superficie	Densidad de población	Viviendas				
				Casas	Deptos	Indice de depto/viv	Viviendas Total	Relación viv/hab.
San Clemente	12126	10,2	1188,8	8332	4840	58,1	13172	1,1
Las Toninas	5278	6,52	809,5	6618	1933	29,2	8551	1,6
Santa Teresita - Mar del Tuyú	23581	19,12	1233,3	20968	12455	59,4	33423	1,4
Mar de Ajó - San Bernardo	28466	23,88	1192,0	22274	19456	87,3	41730	1,5
Zona Rural	182	166,28	1,1	240	3	1,3	243	1,3
Total	69633	226	308,1	58432	38687	66,2	97119	1,4

Fuente: Elaboración propia.

Por último, cuando se analiza la relación entre el total de viviendas por la cantidad de habitantes, como es de esperar en este tipo de aglomeraciones, las viviendas superan a la cantidad de habitantes en un 40%.

Este análisis permite establecer que la localidad de las Toninas es la que mayor valor muestra con 1,6 viviendas por habitante mientras que en el otro extremo estaría la norteña localidad de San Clemente con 1,1.

En términos de densidades, este indicador revela en gran medida el grado de intensidad turística de las distintas aglomeraciones. Mientas que el promedio de establecimientos y plazas cada 1.000 habitantes para todo el partido es de 2,4 y 209,9 respectivamente, San Clemente y Mar de Ajó-San Bernardo son las aglomeraciones con mayores densidades en ambos casos. Sin embargo, San Teresita-Mar del Tuyú que presenta el mayor índice de densidad de población, está por debajo del promedio distrital con valores de 1,5 y 119,4 establecimientos y plazas cada 1.000 habitantes respectivamente.

Tabla 11.7.: Establecimientos y plazas hoteleras cada 1.000 hab. por aglomerados. La Costa, 2009.

Localidades	Establecimientos 2009		Plazas 2009	
	n°	Estab. c/ 1000 hab.	n°	Plazas c/ 1000 hab.
San Clemente	40	3,3	3682	303,6
Las Toninas		0,0		0,0
Santa Teresita - Mar del Tuyú	35	1,5	2816	119,4
Mar de Ajó - San Bernardo	92	3,2	8117	285,1
Zona Rural	0	0,0	0	0,0
Total	167	2,4	14615	209,9

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLA.

11.3.3. Densidad de plazas hoteleras por superficie

La densidad de plazas hoteleras por la superficie total del suelo urbanizado, nos permite conocer la carga turística potencial por km². En este apartado se analiza esta relación desde dos escalas geográficas: por un lado para cada una de las aglomeraciones consideradas por INDEC, como así también para cada una de las localidades que componen este partido.

Mientras que el promedio del partido es de 244 plazas hoteleras/km², las tres localidades con mayores densidades pertenecen a la misma aglomeración: San Bernardo, La Lucila del Mar y Mar de Ajó, y siguen Santa Teresita y San Clemente. Estas cinco localidades presentan una relación superior al promedio del partido, mientras que el resto muestran valores inferiores a la referencia citada.

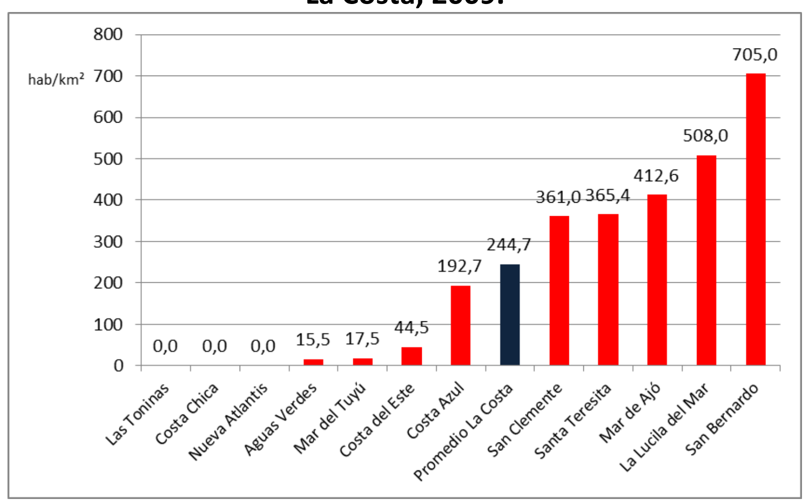
Por aglomeraciones, San Clemente presenta la mayor densidad (361 plazas/km²), mientras que la que integran San Bernardo-Mar de Ajó le sigue muy de cerca (339,9 plazas/km²).

Tabla 11.8.: Densidad de plazas por km², por aglomeraciones y localidades. La Costa, 2009.

Zonas geográficas	Localidades	Superficie (km²)	Plazas Hoteleras 2009	Densidad por zonas Aglomeraciones (hab/km²)	Densidad por localidades (hab/km²)
Aglomeración 1	San Clemente	10,2	3682	361,0	361,0
Aglomeración 2	Las Toninas	6,52	0	0,0	0,0
	Costa Chica	0,77	0		0,0
Aglomeración 3	Santa Teresita	7	2558	153,5	365,4
	Mar del Tuyú	9,15	160		17,5
	Costa del Este	2,2	98		44,5
Aglomeración 4	Aguas Verdes	3,1	48	339,9	15,5
	La Lucila del Mar	1	508		508,0
	Costa Azul	1,1	212		192,7
	San Bernardo	4,22	2975		705,0
	Mar de Ajó	10,6	4374		412,6
	Nueva Atlantis	3,86	0		0,0
Total		59,72	14615	244,7	244,7

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

Figura 11.2.: Densidad de plazas por km², por localidades. La Costa, 2009.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la STLC.

11.3.4. Densidad de población extranjera

Considerando que en los balnearios una de las principales actividades económicas es el sector de la construcción, teniendo un impacto promedio significativamente mayor que en el resto de la región, y que además muchas de estas actividades son realizadas por trabajadores inmigrantes, en su mayoría provenientes de países limítrofes, preferentemente de Bolivia y Paraguay, todo ello posiciona al Partido de La Costa entre aquellos con mayor porcentaje de población extranjera dentro de la Provincia de Buenos.

Mientras que en la Provincia de Buenos Aires los inmigrantes representan para 2010 el 6,03% del total de la población, en La Costa alcanzan para ese mismo año al 7,3%, que lo posiciona entre los tres primeros partidos del interior de la provincia de Buenos Aires con mayores porcentajes de inmigrantes detras de los vecinos Pinamar y Villa Gesell, con valores de 13,6% y 8,0% respectivamente.

Sin embargo su distribución no es homogénea a lo largo de la toda la franja costera. Las Toninas, que es la localidad con menor cantidad de habitantes y menor densidad de población, es sin embargo la que presenta la mayor densidad de población extranjera con el 9,2%. En estas latitudes los motivos de las radicaciones de inmigrantes extranjeros se debe a motivos

económicos, ya que arriba aquella población requerida fundamentalmente por el sector de la construcción y en el sector de mantenimiento de hoteles; en menor medida para desempeñarse en otros sectores como la actividad industrial.

De los extranjeros radicados en La Costa, prácticamente la mitad de ellos provienen de Paraguay y Bolivia, los dos países más pobres de la región.

Tabla 11.9.: Población extranjera por aglomerados. La Costa 2010.

Localidades	Extranjeros	
	n°	% sobre el total de población
San Clemente	604	5,0
Las Toninas	487	9,2
Santa Teresita - Mar del Tuyú	1889	8,0
Mar de Ajó - San Bernardo	2087	7,3
Zona Rural	15	8,2
Total	5082	7,3

Fuente: Elaboración propia a partir de INDEC 2010.

Capítulo 12

La mercantilización del espacio litoral: la aparición de los barrios cerrados

En este capítulo se analizan las nuevas urbanizaciones que se están construyendo o que están planificadas en la zona Sur del Partido de la Costa. A partir del ingreso de la Argentina en la etapa de la globalización neoliberal que se da de manera plena en la década de los noventa, comienzan a surgir procesos turísticos en donde se produce una puesta en valor de espa-

cios que hasta estos años no habían sido incluidos dentro de los movimientos inmobiliarios.

Esta etapa, que algunos autores denominan como neoexclusivismo, se caracteriza por una nueva forma de exclusivismo en cuanto a la producción de espacio urbano, con el surgimiento de nuevas villas turísticas, clubes de campo, balnearios exclusivos, mega-emprendimientos, entre otros. Esta fragmentación espacial es la consecuencia de procesos más amplios de fragmentación social que se plasman en el espacio. Esta situación se manifiesta en el territorio litoral marítimo a partir de un intenso dualismo entre la creación de nuevos espacios de playa exclusivos para los turistas beneficiarios del modelo neoliberal, y la degradación de los destinos de playa populares (Hernández, 2009).

> *"Los balnearios neoexclusivistas se caracterizaron por la privatización y el reacondicionamiento del paisaje costero. Dentro de sus políticas estratégicas se limitan los accesos públicos a las playas para mantener la privacidad de los consumidores de elite, se impulsa la privatización encubierta de espacios de playa públicos a partir de las concesiones, excepciones y autorizaciones de los gobiernos locales para empresas que exploten y equipen las playas con infraestructura comercial, en contravención de las leyes de ordenamiento territorial referidas a las costas. De esta forma se consolidan asentamientos balnearios para albergar a las clases altas construyendo una nueva identidad paisajística en el territorio costero bonaerense"* (Hernández, 2010:160).

Las diferentes ventajas comparativas, que forman el valor de la tierra urbana, dependen de la situación, equipamiento, accesibilidad y potencialidad para su uso e incorporación de capital. Siendo la tierra un factor de producción natural, el valor del suelo urbano turístico no proviene de los esfuerzos del propietario, sino de aquello incorporado por los sectores públicos (servicios) y de las externalidades que la afectan, por ejemplo la localización (Mantobani, 2004).

En las urbanizaciones turísticas, el mercado de tierras responde, en líneas generales, a algunos factores, entre los que se destacan:

1) *Las tierras más cercanas a la línea de costa son las mejor cotizadas en el mercado, junto con las más altas, ya que resulta ventajosa la proximidad y/o la vista panorámica del recurso paisajístico*. Desde luego que todos los proyectos llevados adelante en esta área responde a este principio, ya que están localizados sobre la línea de costa, que es dónde se instalaría toda la infraestructura necesaria para poder satisfacer las demandas de los turistas de alto nivel socioeconómico. Desde el punto de vista paisajístico esta zona Sur de La Costa es la única en la cual predominan los médanos marcando una distinción con el resto de la zona litoral.

2) *la accesibilidad, determinada por la cercanía a la playa y por la inversión en redes (arterias) urbanas, que conectan distintos espacios con la costa*. No solo estos proyectos cuentan con una excelente accesibilidad, sino que además los tres proyectos con mayor nivel de avance se encuentran en la zona Sur del partido, distante a solo 10 km de la localidad de Pinamar, que es la de mayor prestigio y más selecta dentro de la región de la Atlántida Norte, y de toda la costa atlántica.

3) *la potencialidad de la tierra costera para su uso y mercantilización, ligada a que el borde costero es el espacio más fructífero para las inversiones del Estado y del sector privado para el desarrollo urbano turístico, debido a que su comercialización y puesta en valor genera ganancias a corto plazo.*

4) *el capital invertido en servicios urbanos, por empresas públicas y privadas: gas, luz, agua potable, seguridad, redes virtuales*. En estos casos las demandas de tendidos de servicios es posterior a los inicios de las obras de los megaproyectos, a través de presiones de distinta índole para urbanizar estas zonas incorporadas por los movimientos inmobiliarios. *"Las urbanizaciones privadas están mostrando la formación de economías turísticas cimentadas principalmente en la especulación inmobiliaria, y no específicamente en la diversificación de la oferta turística. Los beneficios generados quedan dentro de un circuito cerrado compuesto principalmente por actores ex-*

traterritoriales: los desarrolladores, los promotores inmobiliarios, algunos cuadros político-administrativos y empresas de servicios privadas" (Hernández, 2011:129).

Estas urbanizaciones se plantean de manera dispersa, generando altos costos que solo sectores de altos niveles socioeconómicos pueden afrontar y evitar las altas densidades. Además, de manera simultánea, acceden a servicios de calidad y en menor tiempo que el resto de los habitantes.

En el Partido de La Costa hay actualmente dos emprendimientos en curso: Punta Médanos y Costa Esmeraldas; otro que estaría próximo a iniciar sus primeros trabajos de acondicionamiento de la zona litoral: Pinar del Sol; y otros proyectos que están solo en carpeta: El Descanso (Club de Campo), Jardín del Bosque (Barrio Cerrado-Condominios), y Jagüel del Medio (Barrio Cerrado)[28].

[28] La información existente tanto para los dos emprendimientos en construcción como de aquellos que aún solo son proyectos es muy escasa, o se mantiene con una fuerte reserva dentro de las autoridades municipales de La Costa. La única información disponible se encuentra en la página web de la empresa constructora.

Figura 12.1.: Localización de los proyectos "neoexclusivistas": Punta Médanos, Pinar del Sol y Costa Esmeraldas.

Fuente: www.lacosta.gov.ar

12.1. La urbanización de "Costa Esmeraldas".

Este barrio cerrado está ubicado al Sur del Partido de La Costa, próximo a la localidad balnearia del Pinamar. Ocupa una superficie de 1.000 ha. y están proyectados, para cuando esté culminado este emprendimiento, un total 3.329 lotes.

Este emprendimiento privado, llevado adelante por la Empresa Inmobiliaria EIDICO, tiene su origen en el año 2003 y cuenta con una franja costera de playa de 3.500 metros. Como infraestructura diferencial, presenta una cancha de golf de 27 hoyos, zonas deportivas y turísticas, una zona hípica con cancha de polo y caballerizas. En la siguiente tabla se pueden identificar las distintas etapas proyectadas por esta empresa para esta villa balnearia:

Tabla 12.1. Etapas del megaplan de "Costa Esmeraldas".

Etapas	Construcciones	Cantidad de lotes	Estreno
Etapa 1	Barrios Bosque, Marítimo I y Residencial I, Deportiva I, Golf I y Senderos I	1.110	2004
Etapa 2	Barrios Senderos II, Residencial I y II	871	Mayo 2005
Etapa 3	Barrio Golf II	370	Noviembre 2006
Etapa 4	Barrio Ecuestre	486	Noviembre 2009
Etapa 5	Barrio Deportiva II	175	Septiembre 2010
Etapa 6	Barrio Senderos III	317	Septiembre 2011

Fuente: EIDICO.

De acuerdo a la empresa "*el diseño de Costa Esmeralda fue especialmente pensado para garantizar un crecimiento armónico, de manera que cada una de las áreas recibiera un tratamiento acorde a su destino y sin afectar a las restantes. Se buscó un equilibrio entre las zonas de bosque y los médanos; entre lo residencial, lo deportivo, lo turístico y lo comercial. Siempre con la premisa de mantener espacios verdes diseminados por todo el predio y con la intención ecológica de conservar las características sobresalientas de la zona y prevalecer todo aquello que no atente contra el entorno*" (EIDICO).

La zona residencial contará con ocho barrios con características distintivas cada uno: golf, hípico, bosque, mar, etc. A su

vez, está previsto el desarrollo de una zona comercial y otra para el desarrollo de viviendas de media densidad.

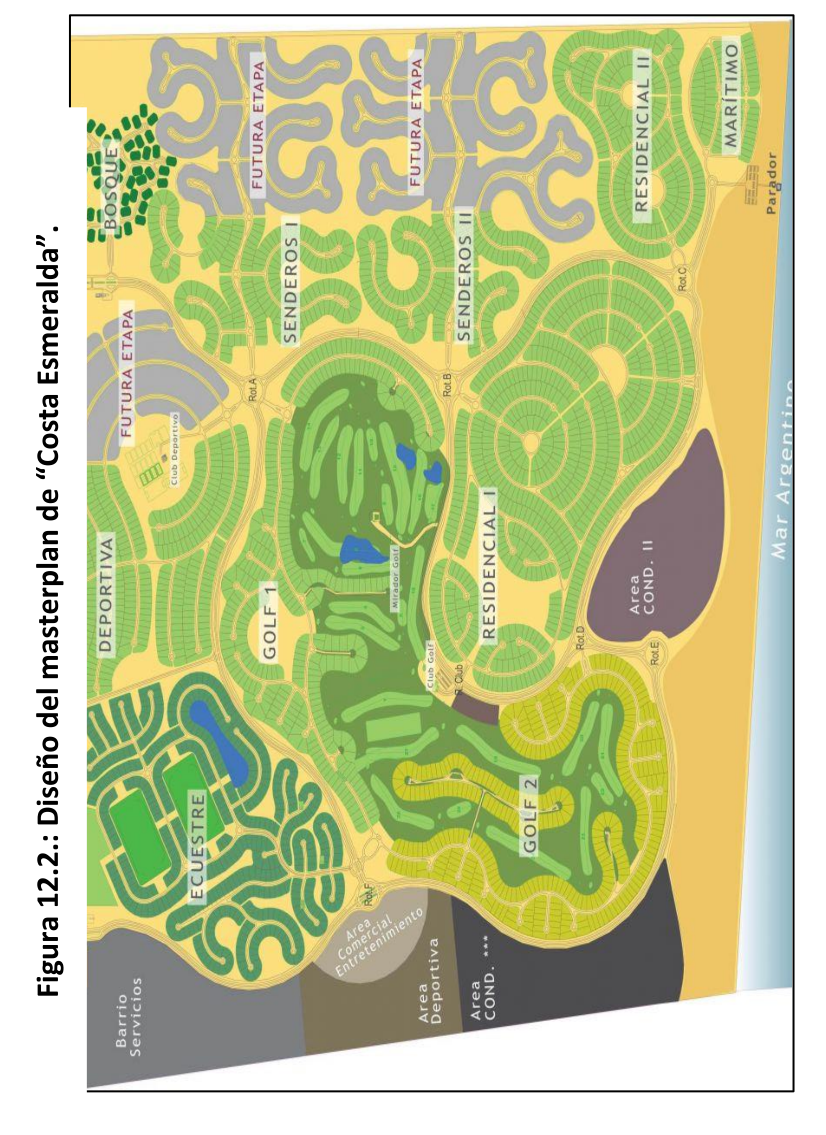
La urbanización cuenta con un reglamento de especificaciones técnicas de construcción (preliminar al 13 de Agosto de 2009) en el que se respetan parámetros sustentables: valores máximos del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 0,35 y del Factor de Ocupación Total = 0,45; superficie total cubierta del edificio principal superior a 120 m2; un mínimo del 60% de la superficie del lote como espacio absorbente FOS verde o absorbente =0.60-. Es decir, desde el reglamento se promueve enmarcar el proyecto dentro del entorno natural, respetando los espacios verdes, las calles de tierra, el diseño en rotondas y calles curvas no perpendiculares a la línea de costa. Se especifica además, que el propietario conoce y acepta que al iniciar la construcción está aún pendiente el trámite de subdivisión, por lo cual la Municipalidad no lo puede reconocer como propietario de una unidad que no ha sido deslindada aún.

> *"El emprendimiento ha sido aprobado en Octubre de 2009 por medio de la Ordenanza Municipal nº 3.494/09, a pesar de lo cual ya existían construcciones previas (23 casas). Ello luego de varios años de idas y vueltas entre empresa y municipalidad, quién, ajustándose a la normativa -fundamentalmente a la ley provincial nº 8.912/77 y al decreto provincial nº 3.202/06- se esforzaba por hacerle frente al arribo de un emprendimiento que, con el discurso de la sustentabilidad, parecía no respetar a nadie ni a nada. No obstante la empresa consideraba que no debía ser incluida dentro de las exigen-*

> *cias del decreto provincial nº 3.202/06 -su carácter de privado y el retiro de línea de ribera sin cumplir- dado que la planificación y construcción había comenzado un año antes de la sanción del mismo. Finalmente el gobierno local aprobó a Costa Esmeralda Emprendimiento Urbanístico como urbanización -no como urbanización privada- resaltando: el carácter de sustentable y ecológico del pueblo, los beneficios para la municipalidad y la promoción del turismo de calidad".* (Verón, Eleonora, 2010).

El siguiente esquema muestra el diseño del masterplan, el cual de acuerdo a la firma constructora se encuentra con un nivel de avance del 70%:

Figura 12.2.: Diseño del masterplan de "Costa Esmeralda".



Fuente: EIDICO.

Figura 12.3.: Barrio Cerrado "Costa Esmeralda".



Fuente: Google Earth (18/7/ 2013).

El barrio cerrado de Costa Esmeralda en principio estaba pensado para ser utilizado en los meses estivales o fines de semanas, sin embargo algunas familias ya han adoptado a este espacio como lugar de residencia permanente.

La modalidad de desarrollo de estos emprendimiento se encuadra dentro de aquellos considerados como neoexclusivistas y esta idea se hace visible por la propia empresa donde en un documento publicitario hace referencia a que desde este lugar se preocupan por su vinculación con las localidades veci-

nas al expresar que está dentro de sus actividades el *"Vínculo con la comunidad exterior"* y lo justifican a través de la organización de algunos eventos deportivos como jornadas de tenis, maratones, etc.

12.2. Procesos que recién están comenzando.

De acuerdo a los escasos datos disponibles desde la última década del siglo pasado ha dado inicio un proceso de valorización privada y mercantilización del territorio correspondiente a la zona Sur del Partido de La Costa. En esta área, revalorizada por la actividad turística, se produce un espacio productivo en el que se aprovechan sus características naturales como recurso. Pero considerando su ubicación respecto a los núcleos urbanos más próximos, estos sectores van a demandar la producción de espacios complementarios para que los turistas puedan consumir *in situ* aquello que se ha mercantilizado: el disfrute del recurso para el ejercicio del ocio. Este proceso, que recién está comenzando, materializarán futuras urbanizaciones, considerando todavía la existencia de enormes zonas "prístinas" con enorme potencial para destinarlo a este uso.

El tiempo podrá determinar si el Estado será capaz de llevar adelante políticas de planificación y pensar de manera estratégica el futuro de esta franja litoral, frente a la actual pre-

ponderancia del mercado inmobiliario, donde los capitales privados persiguen fines únicamente inmobiliarios.

La inacción del Estado municipal en la regulación de este avance, quizá se corresponda a una intencionalidad en donde se espera que las urbanizaciones actuales conviertan a estas áreas en receptoras de turismo, y de esta manera lleguen turistas de mayores niveles socioeconómicos pertenecientes a las elites porteñas que no acostumbraban a elegir este distrito como destino vacacional.

Capítulo 13

Turismo y ambiente: conflictos sociales y ambientales generados en La Costa

El modelo de desarrollo turístico que se está implementando en el zona de la Atlántida Norte en las últimas décadas ponen de relieve una serie de consecuencias socio-ambientales que

en caso de no ser resueltas y/o tenidas en cuenta para los nuevos proyectos turísticos en ejecución o en la fase de planificación -como son los distintos barrios privados- podría derivar en una pérdida de su imagen, que lo lleve a perder la ventaja comparativa que tiene respecto a todos los otros destinos litorales, por ser el más próximo a la región metropolitana de Buenos Aires.

Muchos son los problemas que se vienen generando en los últimos años como consecuencia de los acelerados ritmos de crecimiento urbano a lo largo de las distintas localidades balnearias: la extracción de arena de las playas para la actividad de la construcción, la disposición final de los residuos sólidos urbanos, el tratamiento de las aguas servidas, entre otros.

En este capítulo se analizan algunos de los impactos socio-ambientales que el proceso de urbanización y de litoralización está produciendo en el litoral atlántico Norte.

La tendencia que se viene dando en las últimas décadas, como ha sido analizado en esta tesis, es el acelerado ritmo de concentración de la población, la producción y el consumo en el litoral. Una muestra de este proceso es el rápido ritmo de crecimiento de la producción de vivienda, tanto para uso permanente como con fines turísticos. Allí dónde se ha producido de manera más intensa ha trastornado el equilibrio territorial y

ha disparado el consumo de recursos no renovables como el agua, el suelo y la arena.

El aumento de la competencia sobre los usos del suelo en el litoral, un espacio que por su ubicación es ecológicamente frágil, ha hecho emerger diversas problemáticas socio-territoriales plasmadas en múltiples conflictos de intereses entre diversos actores sociales.

Entre las problemáticas que aparecen como las más acuciantes destacamos y analizamos las siguientes:

- ✓ Conflictos ambientales
  - El depósito final de los residuos sólidos domiciliarios
  - La extracción ilegal de arena de la costa para la construcción
- ✓ Calidad de vida: dualidad socio espacial
  - Hogares con red de agua potable
  - Hogares que utilizan red de gas domiciliaria
  - Hacinamiento: Hogares con más de 2 personas por cuarto destinados para dormir
  - Población con nivel de instrucción alcanzado universitario completo o más.

13.1. Conflictos ambientales

13.1.1. El depósito final de los residuos sólidos domiciliarios

La generación de los residuos sólidos urbanos en el Partido de La Costa es uno de los problemas más acuciantes que presenta desde una perspectiva ambiental. Este problema además se complejiza aún más por lo reducido de su espacio. Esta situación ha llevado a que los residuos sean depositados en un "basural a cielo abierto", donde toda la basura recolectada es colocada en este espacio de 10 hectáreas sin realizarle previamente ningún tipo de selección o tratamiento alguno.

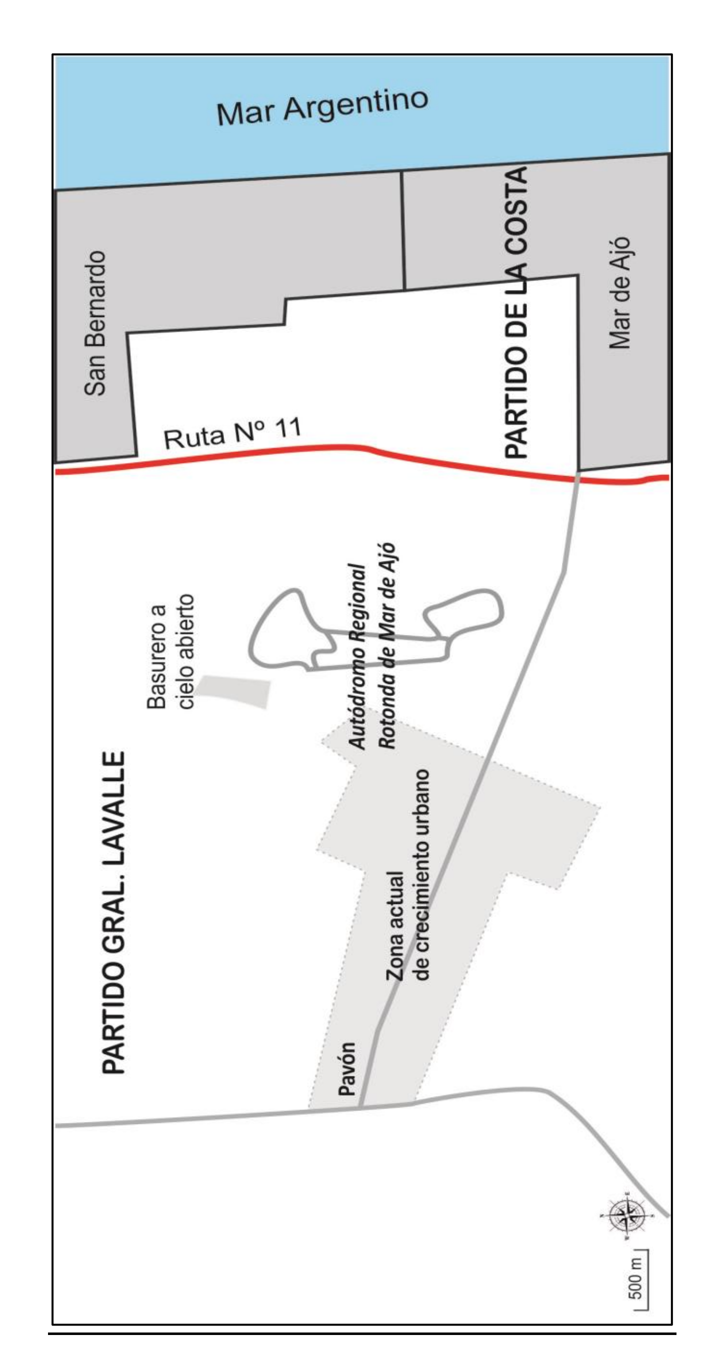
El "basurero a cielo abierto" está ubicado a solo 4.000 metros en línea recta de la costa marítima, y escasos 400 metros de varias casas que se van construyendo en las inmediaciones de esta zona, y por otro lado a 100 metros del "Autódromo Regional Rotonda de Mar de Ajó", que forma parte del calendario del Turismo Carretera, que es la categoría más popular de la Argentina.

Tanto el Autódromo, como el barrio que se está construyendo en esta zona, denominada *La Esmeralda*, y la localidad rural de Pavón, como así también el "basurero a cielo abierto" están localizados en tierras pertenecientes al vecino Partido de General Lavalle. Esta situación tiene explicación en la división que se realizó en el año 1978, en la cual no fueron contempla-

das las posibles extensiones de las urbanizaciones hacia el espacio contiguo interior, como así también el desarrollo de proyectos de actividades de oferta turística complementaria que demanda grandes extensiones de espacio como serían los casos de canchas de golf, por mencionar solo un ejemplo.

Esta es una situación que ha generado innumerables conflictos entre ambos gobiernos locales, que incluso llevó a que desde el Municipio de Gral. Lavalle se enviaran distintas cartas documentos a las autoridades municipales de La Costa indicando que cerraría los caminos de ingreso al basural a cielo abierto ante la inactividad de este último en buscar una manera alternativa de resolver donde depositar esos residuos.

Figura 13.1: Localización de basurero a cielo abierto, La Costa.



Fuente: Elaboración propia.

13.1.2. La extracción ilegal de arena de la costa para la construcción

Toda la zona de la Atlántida Norte ha sido afectada por un uso irracional de los recursos naturales a lo largo de su corta historia, como es la extracción ilimitada de arena y conchilla. Estos componentes naturales han sido empleados como materia prima para la actividad de la construcción, tan importante desde el punto de vista económico para toda esta región. En la medida que el sector de la construcción presentaba pautas de crecimiento, la extracción de arena de las playas en forma clandestina crecía de manera proporcional. Esta arena es comercializada a través de los corralones de construcción ofreciéndola a un muy bajo costo. Esta problemática de vieja data ha llevado a los distintos actores locales a desarrollar diferentes formas de protesta que ha tenido en las autoridades municipales la respuesta a través de la generación de distintas ordenanzas prohibiendo esta extracción, pero que sin embargo no ha sido efectivamente cumplimentada. El coto legal a la extracción de arena y conchilla, determinados por las ordenanzas 1421 y 1430, al no haber podido ser cumplimentado provoca un perjuicio en la modificación de todo el paisaje costero, permitiendo de esta manera el ingreso de las altas mareas, a zonas que se encontraban al margen de este fenómeno y de

esta manera las playas gradualmente van perdiendo su amplitud, siendo cada vez más estrechas.

Paradójico resulta que desde el Estado se haya dado a conocer que está realizando estudios para evaluar la implementación de un sistema de defensa costero para captar arenas, cuando se permite la extracción de las que ya están.

La arena de mayor aptitud para la construcción es la de la berma o barras estacionales por su granulometría más gruesa y su mayor contenido de conchillas. La destrucción de estas bermas o barras incrementa la erosión de la playa especialmente luego de tormentas que involucran un incremento del nivel. Si bien la explotación de arena de playa fue prohibida en toda la costa de la provincia de Buenos Aires, existen explotaciones clandestinas e individuales en las distintas localidades (Marcomini y López 2007).

Esta situación genera un incremento brusco en la velocidad de retroceso de la línea de costa hacia el sitio de extracción.

Como resultado de la falta de planificación urbanística, este problema histórico se profundiza con el avance del tiempo, a medida que el crecimiento y el desarrollo demográfico se consolidan; se realizaron inversiones en la construcción y equipamiento turístico específico, sin tener en cuenta por ejemplo las redes de drenajes pluviales que eviten los desagües en las

playas que cortan el cordón de dunas e incrementan la erosión de las mismas, el control efectivo de la extracción de arenas de las playas, la red de pavimentos causantes de la impermeabilización de la superficie de dunas evitando la filtración de agua como recarga natural del acuífero.

Si bien, de acuerdo a la Ordenanza Municipal 1087/91 *“se prohíbe la extracción de arena y conchilla, ... la modificación, alteración, extracción, depredación y todo acto que atente contra la morfología natural de la costa y cadena de médanos…”* y además deben ser tenidas en cuenta *“las características geológicas y las mareas antes de emprender proyectos de urbanización ... los desagües pluviales que terminan su recorrido en la playa y el diseño de calles perpendiculares a la costa”*, la misma no es respetada afectando en mayor medida a las localidades del Mar del Tuyú, el sector Norte de Las Toninas y Mar de Ajó, la zona céntrica de San Bernardo y Santa Teresita[29].

[29] Esta situación se complejiza aún más porque además de la extracción de arena de las playas, las construcciones se llevan a cabo a escasos metros de la línea de playa, en algunos casos a sólo 100 metros hacia el continente desde la línea de marea, generando un cono de sombra en plena temporada estival a las 16 hs. que no permite a muchos turistas a seguir continuando el disfrute de sus playas más allá de esta hora.

Figura 13.2.: Extracción y traslado de arena de las playas a tracción de sangre, La Costa.



Fuente: Archivo personal (2013)

13.2. Calidad de vida: hacia un proceso de dualización socio-espacial.

En este apartado se analiza el comportamiento de algunos indicadores sociales con la intencionalidad de poder analizar, al menos parcialmente, como el proceso acelerado de crecimiento demográfico que trae aparejado un rápido y paralelo proceso de urbanización, generado por la dinámica turística al margen de la planificación estatal sobre utilización del espacio urbano, ha generado en el territorio en estudio una diferenciación social y espacial, mostrando una situación de dualidad muy acentuada.

El turismo residencial ha transformado la estructura física y social de las localidades de la Atlántida Norte, desencadenando un proceso dicotómico entre el espacio de la vida cotidiana y el de la vida turística.

Como ya fue planteado en esta tesis, es esperable que los niveles de calidad de vida de los habitantes mejoren paulatinamente de manera simultánea con el crecimiento del turismo, pero sin embargo los diferentes ritmos que tiene el crecimiento demográfico, la urbanización y la dotación de servicios, están generando situaciones muy complejas que está llevando a esta mencionada situación de dualidad socio espacial.

A continuación se analizan cuatro indicadores de calidad de vida que se han podido reconstruir comparativamente para los años 2001 y 2010 a través de los datos aportados por el INDEC para los censos realizados en esos años, que permiten comprender estos desiguales tiempos en los procesos mencionados.

13.2.1. Hogares con red de agua potable.

En La Costa se ha dado en las últimas décadas un acelerado ritmo de crecimiento de la producción de vivienda, tanto para uso permanente como con fines turísticos. Allí dónde se ha producido de manera más intensa ha trastornado el equilibrio territorial y ha disparado el consumo de recursos no renovables como el suelo. Como se puede observar en los datos de la Tabla 13.1. la mayoría de la población se abastece de agua para beber por medio de perforaciones y extracción de agua con

bomba a motor, y no de la red pública de abastecimiento de agua.

Entre 2010 ese guarismo se redujo respecto a 2001, como consecuencia de una ampliación en el número de hogares que allí residen: estos nuevos hogares van ocupando espacios y ampliando la urbanización, ya sea sobre la franja litoral o hacia el interior contiguo, donde aún no cuentan con esto servicios, debido al diferente ritmo entre el crecimiento urbano y la dotación se servicios a esta población.

De todos los aglomerados los que presentan la situación más compleja son Santa Teresita-Mar del Tuyú y Las Toninas donde prácticamente todos los hogares tiene que resolver la dotación de agua a través de otros mecanismos, donde los servicios públicos de abastecimiento de agua solo cubren el 2,5% y 1,4% del total de los hogares respectivamente.

Tabla 13.1.: Hogares con conexión a red de abastecimiento de agua.

Localidades	Total de Hogares (%)	
	2001	2010
San Clemente del Tuyú	20,0%	15,5%
Las Toninas	3,5%	1,4%
Mar de Ajó-San Bernardo	78,9%	55,5%
Santa Teresita-Mar del Tuyú	3,2%	2,5%
Zona Rural	3,2%	5,3%
Total	38,1%	26,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de INDEC.

13.2.2. Hogares que utilizan red de gas domiciliaria

A diferencia de otros partidos de la región en La Costa, hasta 1993 no contaba con servicio de red de gas domiciliario, por lo tanto todos sus hogares utilizaban otros elementos de almacenamiento de este recurso. A partir de esa fecha comenzó de manera gradual la extensión de la red domiciliaria, que para para 2001 alcanzaba al 49,6% de los hogares. De la misma manera que para el caso anterior, el crecimiento urbano que se dio en este partido, no fue acompañado al mismo ritmo por las obras de tendido de la red domiciliaria. Para el año 2010 el porcentaje de hogares descendió a 38,3%.

Tabla 13.2.: Hogares con red de gas domiciliaria.

Partido de la Costa	Total de Hogares (en %)	
	2001	2010
San Clemente del Tuyú	44,0%	39,8%
Las Toninas	34,7%	24,7%
Mar de Ajó-San Bernardo	66,5%	43,7%
Santa Teresita-Mar del Tuyú	34,8%	37,8%
Zona Rural	5,3%	0,0%
Total Partido La Costa	49,6%	38,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de INDEC.

13.2.3. Hacinamiento: Hogares con más de 2 personas por cuarto destinados para dormir

Del análisis de los datos de hacinamiento se desprende que el porcentaje se ha incrementado significativamente: mientras que en 2010 prácticamente 1/5 de los hogares presenta condiciones de hacinamiento, para 2001 era de 1/10. Estos datos permiten establecer que las nuevas viviendas construidas no presentan las comodidades para su grupo familiar.

Este indicador permite ver las características internas de las condiciones de habitabilidad de las viviendas que integran los hogares con las características de las viviendas. Permite inferir que gran parte del componente de crecimiento es una población que toma la decisión de instalarse en este partido por ofrecérsele mayores posibilidades laborales en lo inmediato que el resto de la región, resignando en un primer momento las condiciones de comodidad habitacional.

Tabla 13.3.: Hogares con más de 2 personas por cuarto destinados para dormir.

Partido de la Costa	Total de Hogares (en %)	
	2001	2010
San Clemente del Tuyú	8,7	17,7%
Las Toninas	10,3%	19,7%
Mar de Ajó-San Bernardo	11,6%	21,0%
Santa Teresita-Mar del Tuyú	9,5%	18,6%
Zona Rural	13,1%	20,1%
Total Partido La Costa	10,3%	19,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de INDEC.

13.2.4. Población con nivel de instrucción alcanzado universitario completo o más.

Cuando se analiza este extremo del nivel formativo de la población, y además su comportamiento en un período determinado, como en este caso en los años 2001-2010, permite aproximarnos a la característica de población.

Los guarismos de este perfil de población, muestran un aumento significativo para el período mencionado, donde la misma se triplicó, al pasar del 2,3% al 7,3% de la población con nivel de estudios universitarios. Dentro de las posibles razones que explicarían este incremento, podemos destacar dos de ellas:

- La creación de la Universidad Atlántida Argentina que abrió sus puertas en el año 1995 y comenzó a dar sus primeros egresados a finales de la década de los noventa.
- El papel activo del estado Municipal en la gestión de carreras de Universidades que tienen su sede en Buenos Aires, permitiendo que una parte importante de la población local pueda acceder a estudios de manera gratuita.

La evolución de los niveles educativos de la población, y fundamentalmente conocer la situación de aquellos que se encuentran en la cúspide de la pirámide educativa, nos permite suponer una serie de situaciones favorables en un mundo donde la posesión o no de conocimiento es determinante para la realización profesional y aún personal. Esta mejora se debe al incremento de la actividad en la zona, que en mayor medida se deriva del turismo.

Tabla 13.4.: Población con nivel universitario y más,

Partido de la Costa	Personas con nivel de instrucción universitario y más (%)	
	2001	2010
San Clemente del Tuyú	2,2%	7,4%
Las Toninas	1,8%	6,7%
Mar de Ajó-San Bernardo	2,6%	7,6%
Santa Teresita-Mar del Tuyú	2,0%	7,1%
Zona Rural	2,7%	4,9%
Total Partido La Costa	2,3%	7,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de INDEC.

A modo de cierre de este capítulo, y después de haber analizado la evolución de estos indicadores seleccionados, podemos establecer que el crecimiento de la actividad turística no ha sido acompañado de mejoras en las condiciones de vida del conjunto de la población. Como se analizó en el capítulo anterior, el surgimiento de nuevas urbanizaciones en la zona del partido, con el equipamiento de toda la infraestructura básica de servicios, estaría produciendo un desequilibrio en las inversiones las cuales tendrían como prioritarios los barrios cerrados, que están destinados a sectores minoritarios de altos ingresos tanto de turistas como de aquellos escasos residentes que han decidido radicarse allí.

A lo largo de la última década, y como ha quedado demostrado luego de analizar los distintos indicadores, el Estado muni-

cipal no está acompañando el ritmo de crecimiento demográfico con la construcción de infraestructura básica de servicios en las localidades ya consolidadas, lo que está implicando que de las nuevas construcciones solo muy pocas tienen la posibilidad de poder contar con los servicios básicos y determinantes de la calidad de vida.

Esta situación ha llevado en la última década a un proceso de incremento de la dualidad social y espacial en La Costa.

Capítulo 14

Conclusiones y recomendaciones

Toda investigación tiene un apartado específico donde se presentan aquellas conclusiones más importantes resultantes del análisis realizado a lo largo de cada uno de los capítulos. Estas conclusiones, que se presentan a continuación permitirán confirmar, refutar o reformular las hipótesis planteadas al inicio de este trabajo.

Y por último, y sobre la base de las principales conclusiones, se presentan algunas recomendaciones de acciones a llevar adelante de cara al futuro.

a) Sectorial-turísticas

1. El modelo turístico desarrollado en las últimas décadas se caracteriza por un crecimiento de la demanda turística que se ha ralentizado, y se estaría dando un proceso de reordenamiento de la oferta hotelera, con un aumento relativo de establecimientos y plazas de hoteles de 3 y 4 estrellas lo que implica una mejora de la calidad global de la oferta reglada, que no crece en cantidad sino en calidad. De manera simultánea se está dando una expansión urbanística, a menudo espontánea, asociada a planteamientos marcadamente especulativos, acompañados de cierta permisividad administrativa por parte del Estado: el crecimiento expansivo en la ocupación del suelo se debió a una falta de acción política propiciando un laissez-faire en el crecimiento urbanístico del litoral.

2. Este modelo de desarrollo es de carácter marcadamente inmobiliario, considerando que prácticamente no hubo incrementos significativos en la cantidad de establecimientos y plazas hoteleras a lo largo de la década estudiada, y sí se die-

ron, en cambio, continuaciones en los procesos de extensión de los tejidos urbanos de las distintas localidades.

3. El modelo de desarrollo turístico que se ha venido implantando en las últimas décadas en la Atlántida Norte, concretamente en el Partido de La Costa, se mantiene plenamente vigente en la actualidad; se caracteriza por la existencia de unos intensos procesos de urbanización del suelo y la construcción de viviendas de uso vacacional.

4. Se estaría entrando, posiblemente, en una etapa de estabilización del destino, considerando la cantidad de turistas que arriban por año, y fundamentalmente en la temporada alta, dando inicios al menos a dos procesos:

a. Considerando que la cantidad de plazas prácticamente no se ha modificado en esta década pero sí lo hizo la cantidad de hoteles, al haberse dado un aumento de los mismos, se estaría ante la presencia de un incipiente cambio que apuntaría a contar con hoteles cada vez más pequeños y con menor cantidad de plazas.

b. Un incremento en el peso relativo de la temporada baja, lo que estaría indicando una disminución de la estacionalidad tan marcada que este partido ha tenido desde sus inicios como balnearios turísticos en los años treinta del siglo pasado. Solamente en la última década,

la temporada alta (Diciembre, Enero y Febrero) pasó de concentrar el 72,7% de los arribos anuales al 57,4%.

5. San Bernardo-Mar de Ajó se han consolidado como las localidades más visitadas de las 12 que integran el partido, al concentrar este aglomerado el 34,3% del total de los turistas.

6. En relación a lo anterior, las viviendas particulares -propias o para alquiler- son las más utilizadas, ya que el 70% de los visitantes se alojan en viviendas alquiladas construidas para tal fin o en viviendas propias construidas en este destino como segunda residencia para utilizar preferentemente en la época estival. Esto muestra un incontrastable dominio de la oferta no reglada de alojamiento, con implicaciones económicas, sectoriales y ambientales difíciles y complejas de poder evaluar y coordinar, entre ellas cabe señalar la menor rentabilidad a medio-largo plazo de esta actividad inmobiliaria frente a la turística reglada, su menor generación de puestos de trabajo, la tendencia a la estacionalidad que implica, o la dificultad que representa para hacer cumplir las hasta ahora laxas ordenanzas municipales en materia turística

7. Está claro que la oferta turística de La Costa se ajusta perfectamente a la tipología de las *“tres s”* (en inglés): sol, mar y arena (sun, sea y sand) como los centros de gravedad de la actividad estival, considerando la escasa oferta complementa-

ria existente en la zona más próxima. Esto permite corroborar que la modalidad de un turismo pasivo es la que se ha implantado, y no hay prácticamente señales indicativas que muestren o revelen que se pretende modificar esta tendencia. Éste es también un rasgo que muestra que aún no se ha producido una maduración del sistema turístico; lo que implica además que no se obtienen todos los beneficios económicos y sociales que el turismo podría generar para la zona.

8. La permanencia inercial de la monofuncionalidad turística con la cual comenzaron a desarrollarse los balnearios, luego de más de 80 años, se ha consolidado en la mayor parte del territorio "costero", mostrando una débil posibilidad de diversificación económica.

9. Profundizando las ideas anteriores, la última innovación que ha llevado adelante este destino turístico es el desarrollo de un centro termal en la localidad de San Clemente del Tuyú, que forma parte de un turismo que por esencia es netamente pasivo, y que apunta a una población predominante mayor, donde gran parte de los visitantes lo hacen por razones de salud. La inauguración en 2005 de este complejo termal, si bien por un lado ha profundizado la tendencia de una modalidad de desarrollo del turismo pasivo, en cambio ha contribuido a generar cambios vinculados con la estacionalidad tan determinante en este destino, ya que tienen su pico

de afluencia en los meses que no se corresponden con la temporada estival. No obstante, hay que señalar en este punto que los centros termales más desarrollados son aquellos localizados en la costa del Río Uruguay, a una distancia equidistante del principal centro emisor (Gran Buenos Aires) pero hacia el Norte, los cuales además del mayor nivel de desarrollo poseen un clima más benigno, lo cual puede llegar a ser determinante para establecer cierto límite a las termas de San Clemente.

10. La demanda presenta una fuerte concentración en su origen o procedencia, que se basa fundamentalmente en dos zonas bien diferenciadas de localización de los mercados emisores: la región del Gran Buenos Aires y la zona circundante más próxima a la *región del Este* bonaerense, a un radio alrededor de 100 km.

11. El perfil de la mayoría de los turistas es de tipo familiar, de bajo nivel de gasto tanto diario como total, derivado de la cercanía a su residencia habitual y a la utilización del automóvil particular, que facilita el aprovisionamiento de las familias y de esta manera recurren en menor medida a servicios comerciales del destino, por lo cual sumado a la mayoritaria disposición de viviendas en propiedad o en alquiler determina una experiencia turística de marcado carácter residencial, centra-

da en el alojamiento y escasamente dinámica desde el punto de vista del consumo turístico especializado.

12. El uso del territorio orientado hacia un modelo centrado en el residencialismo, realiza una utilización del territorio que presenta menor potencial de desarrollo al ocupar importantes zonas de excepcional calidad por sus recursos (playa, mar, paisaje costero); este modelo condiciona en el futuro el surgimiento de estrategias de desarrollo turístico centrado en la oferta de alojamiento reglado que permitan planificar a estas áreas para usos más rentables socialmente.

13. Para cerrar este bloque, el modelo turístico adoptado orientado al residencialismo y escasa proporción de oferta hotelera reglada no es el más rentable a medio-largo plazo para el desarrollo de estos espacios turísticos ya que el negocio es más inmobiliario que propiamente turístico. Este modelo implica menos generación de rentas y empleo para el destino ya que el usuario de esta modalidad tendrá menos gasto medio diario y contratará menos servicios que el turista alojado en hotel.

b) territoriales y ambientales

14. El espacio costero de la Atlántida Norte ha tenido un crecimiento demográfico en las últimas tres décadas muy superior a cualquier otra región de la Provincia de Buenos Aires;

el principal componente de este crecimiento es el saldo migratorio positivo que presenta, fundamentalmente, de dos vertientes de flujos bien definidos: por un lado las migraciones regionales, es decir aquellas provenientes de los partidos de la zona de influencia más próxima, de características socio productivas relacionadas fundamentalmente con las actividades rurales; y un segundo componente, para nada despreciable, es el proveniente de países limítrofes, para ocuparse en su mayoría en el sector de la construcción, actividad íntimamente relacionada al desarrollo del turismo.

15. Todas las aglomeraciones presentan crecimientos intercensales muy por encima de los promedios regionales y provinciales; aunque en su interior algunas incluso presentan guarismos que las ubican entre las de mayor crecimiento dentro de todas las localidades de la Argentina, como es el caso de Las Toninas.

16. Desde un punto de vista espacial se está configurando un verdadero continuum urbano, especialmente en los 50 km más septentrionales del partido, siendo cada vez menos, y a su vez más pequeños, los islotes de espacio sin urbanizar; no obstante, la presión sobre estos espacios aún no urbanizados es cada vez más intensa por parte de los movimientos inmobiliarios, con fuerte predominio de escala nacional, que procuran estos espacios para ponerlos en valor.

17. Todas las localidades han seguido modelos similares de crecimiento urbanístico expansivo, produciéndose una ocupación indiscriminada del suelo, al punto tal que prácticamente se han conformado solo 4 grandes aglomeraciones urbanas, siendo la verdadera protagonista de esta zona turística la urbanización de segunda residencia, que sigue una doble tendencia de ocupación: hacia la zona del interior contiguo y de manera paralela por la franja litoral.

18. La mercantilización del espacio litoral, asociada con la implantación de modelos de urbanización privada cerrada ("gated communities"), que si bien comenzaron de manera tardía respecto a otros destinos litorales del arco atlántico bonaerense, pareciera que muestran un enorme potencial de desarrollo, al contar con una amplia franja de 30 km de costa en la zona meridional que reúne las características del entorno físico buscadas por las empresas constructoras e inmobiliarias, al predominar extensos médanos, lo que da cierta garantía de privacidad desde la principal vía de acceso, que es la Ruta Interbalnearia N° 11. Con la proximidad a la finalización del primer mega-emprendimiento de Costa Esmeralda, la situación actual parece confirmar la tendencia, que se profundizaría en los próximos años, de consolidación e intensificación de las estrategias de desarrollo turístico basadas en la ejecución de grandes proyectos urbanísticos. Esto se debe en principio a la

elevada rentabilidad que ofrece el negocio inmobiliario, el cual ha generado el aumento de viviendas de uso vacacional en la costa, y a las mejoras de la accesibilidad desde la zona del Gran Buenos Aires que hace que se reduzca el tiempo de traslado. En un plano secundario parecen quedar los potenciales impactos (extracción de arena de las playas, modificación de la dinámica natural de los médanos, cambios en el paisaje turístico, modificación de la escorrentías superficiales, entre otros) que estas iniciativas traen para el medio litoral, considerando la inactividad hasta el momento por parte del Estado Municipal, quien debería desarrollar políticas activas de extensión de las infraestructuras tendientes a abastecer de servicios básicos a estas nuevas urbanizaciones, para que ese crecimiento urbanístico sea acompañado de un desarrollo social y ambiental.

19. La forma en la cual se estaría dando la inserción territorial del turismo residencial en la zona Sur de La Costa, es de una disposición de enclave, ya que se están construyendo equipamientos turísticos que pueden ser considerados como autárquicos, con escasa o incluso sin relación alguna con el entorno próximo, y además sin preocupación por el impacto territorial que su implantación pueda ocasionar. Estas urbanizaciones cerradas están proyectadas para que la práctica del turismo quede restringida a su espacio interior.

20. De esta manera puede afirmase que en las últimas dos décadas se estarían dando condiciones para atraer a los agentes inmobiliarios que actúan como promotores o impulsores de este tipo de mega emprendimientos, considerando que aquellos destinos que iniciaron estos procesos de urbanización neo-exclusiva estarían mostrando signos de agotamiento (Mar del Plata) o de colmatación (Pinamar) y estarían buscando nuevos sitios hacia dónde dirigirse.

21. La producción del territorio sobre la zona costera permitida por el Estado, sin considerar las dinámicas ambientales características del lugar, está llevando a un deterioro gradual que puede desencadenar fuertes problemáticas ambientales. En este sentido, el modelo de desarrollo genera una serie de consecuencias socio-ambientales, que en caso de no ser resueltas y/o tenidas en cuenta para los nuevos proyectos turísticos en ejecución o en la fase de planificación (como son los distintos barrios privados) podría tener consecuencias directas negativas sobre su imagen, que lo lleve a perder la ventaja comparativa que tiene respecto a todos los otros destinos litorales al ser el más próximo a la región del Gran Buenos Aires.

22. Asimismo, y como consecuencia de los mismos factores actuantes, persisten pese a las cuantiosas inversiones públicas problemas tradicionales vinculados a la dotación infra-

estructural, en aspectos tales como el abastecimiento de aguas o el tratamiento de residuos sólidos urbanos.

23. El Estado Municipal no ha incluido en la agenda los conflictos ambientales desencadenados por el aumento que la construcción está generando en la expoliación de los recursos naturales, como es el caso de la arena rubia para la construcción, la cual se extrae directamente desde las playas, o como el tratamiento de los residuos sólidos urbanos: ambas problemáticas vienen siendo denunciadas desde hace más de una década sin vislumbrar atisbos de solución y sin siquiera incorporarlas en sus agendas de trabajo.

24. A diferencia de otros casos del arco litoral atlántico, no se han producido avances, incorporaciones o capturas del traspaís con fines turísticos, pero sin embargo se ha dado un proceso de apropiación de este traspaís para destinarlo a aquellos usos o funciones que pueden ser contraproducentes por un lado, o altamente contaminantes por otro, para la imagen de un destino turístico: la localización del autódromo y del sitio destinado para el depósito de los residuos sólidos domiciliarios, respectivamente, son claros ejemplos de la apropiación del interior más próximo, perteneciente al Partido de Gral. Lavalle. Esto genera concretamente en el segundo de los casos enormes conflictos entre ambas jurisdicciones de larga data y hasta ahora no resueltos.

25. La intensa concentración que se ha dado de las ofertas de alojamiento como así también de los servicios complementarios, ha generado un proceso de extraordinaria litoralización, donde los equipamientos turísticos se localizan en torno a una estrechísima franja que sigue a la línea de costa, y de esta manera la mirada turística no se ha dirigido al traspaís, siendo las articulaciones con el interior inmediato muy reducidas o directamente inexistentes.

26. Se constata una palpable discordancia entre las declaraciones públicas orientadas al turismo sostenible y al redimensionamiento del crecimiento, y una realidad donde las fuerzas del mercado, fundamentalmente el inmobiliario, han propiciado y propician ritmos de ocupación del litoral que pueden ser calificados de insostenibles a medio y largo plazo.

Para finalizar este capítulo se presentan una serie de recomendaciones de cara al futuro que tienen por objetivo trazar algunas líneas de acción por parte de las autoridades municipales:

1. Resulta imperante que la gestión municipal desarrolle instrumentos de planificación que permitan encauzar el crecimiento demográfico, cuyo ritmo de crecimiento ha superado claramente la capacidad de toma de decisiones tendientes a

su resolución, considerando los menores ritmos de crecimiento de las construcciones de viviendas e infraestructura de servicios básicos.

2. Resulta igualmente imperioso establecer zonas donde no se permita la ocupación urbana, en caso contrario, y de continuar la tendencia con los ritmos y pautas actuales, va a ser ocupado y urbanizado todo el frente costero que no cuente con alguna declaración explícita que limite su ocupación y que posibilite su preservación.

3. Profundizando el punto anterior, es momento de poner en agenda para llevar adelante en el futuro inmediato acciones sobre aquellos tramos de costa donde aún no se ha expandido la urbanización balnearia, y evaluar a través de qué estrategias se puede conservar el paisaje natural, ya sea por su valor escénico o por su valor ecológico, a través de regulaciones sobre los ritmos de construcción, ampliación o restructuración de sus áreas o subáreas de usos de suelo sobre la franja litoral más próxima.

4. Las autoridades locales tienen como desafío superar las limitaciones y contradicciones del capitalismo turístico, que genera o profundiza un proceso de fragmentación o dualización socio espacial, a través de una mejor distribución de la renta turística, de las inversiones públicas y de una planifica-

ción y un ordenamiento territorial que integren las necesidades propias del turismo y de la población local con la conservación y socialización de los recursos naturales turísticos.

5. Considerando la debilidad o inexistencia de políticas de actuación y gestión integrada sobre el espacio litoral, sostenible, sostenida en el tiempo, es necesario una participación activa y decidida del Estado Municipal en esta línea y no solo a escala local sino además supramunicipal, considerando al Partido de La Costa dentro de una región más amplia como es la Atlántida Norte. En esta dirección, el Partido de La Costa no cuenta con ningún área protegida y probablemente resulte oportuno llevar adelante una propuesta de declaración de áreas naturales, que pudiera realizarse en conjunto con los otros distritos costeros para crear un sistema de áreas protegidas en el litoral atlántico norte.

6. Como se ha estudiado en esta investigación, La Costa es un territorio creado por y para el turismo, y esta es la principal actividad que lo dinamiza. A pesar de la fuerte estacionalidad presentada, la basculación demográfica desde los distritos del interior de la región hacia las localidades de los partidos de la Atlántida Norte, ha llevado años atrás a las autoridades locales, con el apoyo de otras provinciales, a la formulación de propuestas de subdivisión de la *región del Este* bonaerense, donde los tres partidos costeros pasarían a formar una

nueva región administrativa. Parece muy positivo retomar este proyecto, el cual de concretarse permitirá previsiblemente generar un tratamiento más atento, pormenorizado y cercano de los problemas particulares de este espacio litoral.

7. Es indispensable optar decididamente por la sostenibilidad, más allá de los discursos retóricos, para no perder competitividad dentro de la oferta de turismo litoral, por lo que es necesario armonizar la calidad de las distintas localidades a partir de criterios integrados urbanísticos, patrimoniales, ambientales y económicos, y crear espacios de ocio sostenibles.

8. Para finalizar, y a modo de síntesis de este último apartado, se torna necesario elaborar un plan estratégico de desarrollo turístico coordinado por las autoridades municipales pero con la participación y colaboración de todos los actores implicados en esta actividad, determinante para el desarrollo de esta zona geográfica; donde los resultados de esta investigación, así como todos aquellos que han sido analizados en esta tesis, deben ser profundizados, además de incorporar otras dimensiones de análisis que permitan tener una mirada más amplia y profunda sobre la dinámica socioterritorial, y que permitan responder nuevos interrogantes que deja planteada ésta y otras investigaciones que tienen como área objeto de estudio al Partido de La Costa.

Bibliografía

Anton Clavé, Salvador & González, Francesc (coords.) (2007). **A propósito del turismo. La construcción social del espacio turístico**. Barcelona, Editorial UOC.

Antón Clavé, Salvador (1998). *"La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística"*. En: **Documents d'anàlisi geográfica**, n° 32, pp. 17-43. Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona.

Barragán Muñoz, J.M. (1997). **Medio ambiente y desarrollo en las áreas litorales. Guía práctica para la planificación y gestión integrada**. Oikos Tau, Barcelona.

Bertoncello, Rodolfo (1992). **Configuración socio espacial de los balnearios del Partido de la Costa**. Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

Callizo Soneiro, J. (1991). **Aproximación a la Geografía del Turismo**. Madrid, Síntesis.

Chiozza, Elena y Figueira, Ricardo (1981). **Atlas Total de la República Argentina.** Editorial Ceal, Buenos Aires.

Dadón, J.R. Chiappini, G. y Rodriguez, M.C. (2002). *"Impactos ambientales del turismo costero en la Provincia de Buenos Aires"***.** En: **Gerencia Ambiental,** 9 (88), pp. 552-560.

Dadón, José (2002). *"El impacto del turismo sobre los recursos naturales en la costa pampeana Argentina"*. En: Dadón, J y Mateucci, S.D (Editores). **Zona Costera de la Pampa Argentina**. Lugar Editorial, Buenos Aires.

D'Amico, Gabriela (2009). *"Fragilidad de los espacios litorales: Lineamientos para comprender la erosión costera inducida en el litoral marítimo bonaerense. El caso de la localidad de Mar del Tuyú".* Revista: **Geograficando,** 5 pp.:169-186. Universidad Nacional de La Plata. Facultad

de Humanidades y Ciencias de la Educación. Departamento de Geografía.

Dematteis, G. (1998). *"Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas".* En: Monclús, F.J. (Ed.). **La Ciudad dispersa**. pp. 17-33. Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona Barcelona.

Dewailly, Jean-Michel (1989). **Tourism and development in Northern Europe.** Masson Éditeur, 1989.

EIDICO SA. (2008). "*Costa Esmeralda Barrio Privado".* En http://www.eidico.com.ar/costaesmeralda. Fecha consulta 4/06/13.

Fernández Tabales, A. & Mendoza, A. (2007). *"La actividad turística en el territorio andaluz. Establecimiento de indicadores, distribución y evolución de los mismos".* **Boletín de la AGE**, nº 44, pp. 117-146.

García Pascual, Francisco (2004). *"Los desequilibrios territoriales del turismo en la Cataluña de inicios del siglo XXI"*. En: **Cuadernos Geográficos**, 34, pp. 55-81.

González Reverté, Fnancesc (2003). *"El proceso de urbanización en Cataluña. Una visión desde las áreas perimetropolitanas del litoral"*. En: **Ería**, 60, pp. 17-31.

González Reverté, Francesc (2008). *"El papel de los destinos turísticos en la transformación sociodemográfica del litoral mediterráneo español"*. Universitat Oberta de Catalunya. **Boletín de la A.G.E.**, Nº 47 - 2008, págs. 79-107.

Hernández, Facundo (2011). *"Problemáticas socioterritoriales de las urbanizaciones turísticas costeras de la Provincia de Buenos Aires".* En Dadon, José (Ed.). **Ciudad, Paisaje, Turismo. Frentes Urbanos costeros. Gestión de Espacio Costeros.** Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de Buenos Aires: Nubuko. Buenos Aires.

Hernández, Facundo M. (2010). *"Influencia del modelo turístico y urbanístico neoexclusivo en la transformación del paisaje costero bonaerense. Un aporte desde la Geografía".* En: **RASADEP 1-Número Especial. Cambios de uso de la tierra. Causas, consecuencias y mitigación.** Pp.: 159 - 176.

INDEC (1998). **Censo Nacional de Población y Vivienda 1991. El concepto de localidad: definición, estudios de caso y fundamentos teórico-metodológicos**, Serie D, Nº 4.

Ivars, J.A. (2003). **Planificación turística de los espacios regionales en España.** Editorial Síntesis.

Mantobani, J. (2004). *"Más allá de la ciudad del actor y el sistema".* UNMdP. Mar del Plata. En: Ortiz, R. **Otro territorio.** UNQ. Buenos Aires.

Mazón, T. (2007). *"El perfil del turista residente de la Unión Europea en la Comunidad Valenciana"*. En: López, D. (ed.) **Turismo en los espacios litorales.** Valencia, Tirant lo Blanch. pp. 263-291.

Mullins, P. (1991). *"Tourism urbanization".* En: *International Journal of Urban and Regional Research*, 15 (3), pp. 326-342.

Mullins, P. (1992). *"Cities for pleasure: the emergence of Tourism urbanization in Australia"*. En: **Built Environment 18** (3), pp. 187-198.

Mullins, P. (1994). *"Class relations and tourism urbanization: the regeneration of the petite bourgeoisie and the emergence of a new urban form".* En: **International Journal of Urban and Regional Research***,* 18 (4), pp. 591-608.

OMT (2008). **Recomendaciones internacionales para estadísticas de turismo**. Naciones Unidas, Madrid/Nueva York.

Ordoqui, Javier M. (2008). *"La problemática del turismo de playa en Mar del Plata a principios del Siglo XXI: El balneario de los doctores crotos".* En: **Actas Digitales de X**

Jornadas Cuyanas de Geografía. 28 al 31 de mayo de 2008. Mendoza, Argentina.

Ordoqui, Javier M. (2010). *"Las playas y el turismo en la costa bonaerense: entre nuevas formas y viejas continuidades".* En: **Actas Digitales de VII Jornadas Patagónicas de Geografía.** 20, 21 y 22 de noviembre. Neuquén, Argentina.

Santos Pavón, Enrique (2008). **El desarrollo turístico del litoral de Huelva: factores, procesos y conflictos territoriales en un espacio turístico emergente.** [Tesis Doctoral]. Junta de Andalucía, España.

Santos Pavón, Enrique y Fernández Tabales, Alfonso (2010). *"El litoral turístico español en la encrucijada: entre la renovación y el continuismo"*. En: **Cuadernos de Turismo**, nº 25, (2010); pp. 185-206. Universidad de Murcia.

Vera, F. J. (1994). *"El modelo turístico del Mediterráneo español: agotamiento y estrategias de reestructuración"*. En: **Papers de Turismo***,* núm.14-15, págs. 87-98.

Vera, J.F. (Coord.); López Palomeque, F.; Marchena, M.; Antón, S. (1997): **Análisis territorial del turismo.** Barcelona, Edit. Ariel.

Vera, J.F. y Baños, C. (2005). *"Turismo, territorio y medio ambiente. La necesaria sostenibilidad"*. En: *Papeles de Economía Española*, 102, pp. 271-286.

Vera, José F. (2005). *"El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el* crecimiento y la renovación". En: **Papers de turisme**, 37-38, pp. 95-114. Generalitat Valenciana.

Verón, Eleonora (2006). **Representaciones Sociales, Relaciones de Poder y Problemáticas Socioambientales en torno a la Instalación de la Estación de Amarre de Fibra Óptica en la localidad de Las Toninas, Partido de la Costa, provincia de Buenos Aires**. Informe Final. [Sin publicar]. CIC-Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires.

Verón, Eleonora (2009). **Mercantilización del litoral marítimo bonaerense. De las localidades balnearias a los pueblos privados en el Partido de la Costa, Argentina**. Informe de Beca Doctoral, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Documento de internet disponible en: www.egal2009.easyplanners.info [consultado 20/03/2013].

Verón, Eleonora (2010). *"Privatización del espacio litoral: pueblos sustentables en el Partido de la Costa, Argenti-*

na. La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación”. En: **Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica**, Universidad de Buenos Aires, 2-7 de mayo de 2010. <http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo/geocritica2010/624.htm>

Williams, A. & Hall, M. (2000). *“Tourism and migration: new relationships between production and consumption”.* En: **Tourism Geographies** 2 (1), pp. 5-27.